

LA PROPRIÉTÉ CULTURALE

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Présentée et soutenue le 5 Juin 1930, à 14 heures.

PAR

Jean HIRIGOYEN

Diplômé de l'Ecole des Sciences Politiques.

JURY DE LA THÈSE :

Président : M. DESCHAMPS

Suffragants : MM. PERREAU
ROGER PICARD

PARIS

LES PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE
49, BOULEVARD SAINT-MICHEL, 49

1930

LA PROPRIÉTÉ CULTURALE



Digitized by the Internet Archive
in 2026

LA PROPRIÉTÉ CULTURALE

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Présentée et soutenue le 5 Juin 1930, à 14 heures

PAR

Jean HIRIGOYEN

Diplômé de l'Ecole des Sciences Politiques

JURY DE LA THESE :

Président : M. DESCHAMPS

*Suffragants : MM. PERREAU
ROGER PICARD*

PARIS

LES PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE
49, BOULEVARD SAINT-MICHEL, 49

1930

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.



AVANT-PROPOS

« La propriété, a dit Saint-Simon, est comme tous les autres faits sociaux, soumis à la grande loi du progrès et de l'évolution ». En effet, la propriété n'est pas un phénomène social soustrait à la loi d'évolution, qui gouverne le monde matériel et intellectuel. La propriété foncière, comme toutes les propriétés, est susceptible de recevoir des formes variables selon le degré de civilisation des peuples, selon leur organisation, les productions et les modes d'exploitation du sol. Mais cette évolution, de quel poids n'a t-elle pas pesé dans l'histoire du monde ! C'est que le droit de propriété est, par excellence, « le grand ressort social » ; c'est le géant que les anciens croyaient caché sous un volcan et dont chaque mouvement provoque un tremblement de terre. Il est impossible, lorsqu'on étudie l'évolution de ce droit, et tous les auteurs qui se sont attachés à cette étude n'y ont pas manqué, il est impossible de ne pas être frappé de la corrélation étroite qui existe entre ses transformations et les grands mouvements politiques. Par une sorte d'action et de réaction réciproques de ces deux éléments l'un sur l'autre, il n'y a pas eu de changements importants dans le droit de propriété qui n'ait entraîné d'importantes conséquences politiques, pas de grande révolution qui n'ait

influé sur lui ou qui ne l'ait modifié. Au moment surtout où, après la propriété commerciale, on menace par la propriété culturelle de bouleverser complètement la notion que nous avons de la propriété individuelle, il n'est donc pas sans intérêt, d'examiner dans les grandes lignes comment cette notion de propriété individuelle s'est fait jour dans l'humanité (Chapitre I). L'histoire du droit romain ne manquera pas de nous donner des enseignements féconds. « L'histoire du droit romain, a dit M. Girard (1) va de la fondation de Rome placée par la chronologie traditionnelle au VIII^e siècle avant Jésus-Christ jusqu'à la mort de Justinien au VI^e siècle de l'ère chrétienne, et dans cet intervalle, elle embrasse une évolution qui commence presque au début de la vie sociale pour s'arrêter au déclin d'une civilisation vieillie. Il n'y a donc pas de terrain sur lequel on puisse mieux observer comment les lois naissent, comment elles vivent, comment elles meurent ». L'étude de l'évolution du droit de propriété à Rome sera l'objet de notre second chapitre. Dans un troisième chapitre, nous étudierons les formes spéciales qu'il a prises dans notre pays avant 1789, puis (chapitre IV) comment la révolution l'a profondément transformé pour l'amener (chapitre V) à la notion du code civil. Nous verrons comment cette notion du Code Civil s'est modifiée à son tour et a conduit de nos jours à des lois restrictives de ce droit.

(1) Girard, Manuel élémentaire de droit romain, 7^e édition, p. 6.

Nous serons amenés de la sorte à observer cette loi générale que la propriété se forme par la réunion d'une série de droits accessoires qui s'unissent dans les mêmes mains pour ne former qu'un faisceau étroit et cohérent à la disposition de l'individu ; puis, que le faisceau ainsi constitué se désagrège petit à petit pour se reconstituer entre les mains de celui qui a dépouillé l'ancien détenteur du droit de propriété des attributions utiles qu'il renfermait, justifiant ce dépouillement par des considérations sociales. Nous observerons que ce cycle recommence et que cette nouvelle propriété se désagrège à son tour. La vérification de cette sorte de loi immuable fera l'objet de notre première partie. Dans une deuxième partie, nous étudierons la propriété culturelle, qui n'est qu'une manifestation de cette évolution.

PREMIERE PARTIE

Evolution de la notion de Propriété Individuelle

CHAPITRE PREMIER

LA PROPRIÉTÉ PRIMITIVE

Le fait de l'appropriation individuelle est certainement aussi ancien que l'homme lui-même. Le fait seul pour l'homme de cueillir des fruits et de les manger pour assurer sa subsistance, le fait de se couvrir d'une peau de bête pour protéger son corps, constituent des actes d'appropriation individuelle. « C'est qu'il s'agit là d'un instinct puissant tenant aux entrailles mêmes de l'humanité. Le désir de l'appropriation est simplement l'une des manifestations de l'instinct de conservation, c'est-à-dire quelque chose d'impérieux, de tyrannique, comme tout ce qui est primordial. » (1). M. Letourneau a étudié l'instinct de propriété chez les animaux et il conclut que « les animaux lui obéissent tout comme les hommes. Or, quand un penchant revêt un tel caractère d'universalité, on peut être bien sûr qu'il a sa racine

(1) Letourneau « L'Evolution de la propriété », page VI.

« dans les nécessités biologiques elles-mêmes, au plus profond de l'être. En effet, l'instinct de propriété n'est qu'une manifestation du plus primordial des besoins, du besoin de se conserver, de vivre et même de faire vivre sa descendance » (2). Nous nous trouvons donc en présence de faits d'appropriation individuelle. Comment ces faits sont-ils devenus un droit ?

On a émis, pour l'expliquer, diverses hypothèses. La première explication s'appuie sur le respect qui est dû à l'effort nécessaire pour appréhender, transporter, conserver l'objet approprié. Une deuxième explication, utilitaire celle-ci, fait tenir à l'homme primitif ce langage : « Si je ne respecte pas le travail d'autrui, il ne respectera pas le mien », tandis que d'autres lui prêtent le sentiment qui nous porte à vouloir le bien de nos semblables. Explications, semble-t-il, bien trop compliquées, car on ne peut vraisemblablement attribuer de pareils raisonnements à un homme primitif. Celui qu'il a dû se faire à dû être beaucoup plus simple. N'avait-il pas dans la plupart des cas un avantage considérable à demander les objets dont il avait besoin à la nature qui les lui offrait en abondance plutôt que de rechercher à les obtenir par une lutte sur son voisin ?

Ainsi, à côté de l'appropriation, fait matériel et nécessaire, se produit le respect de l'appropriation qui fait la propriété. L'étendue primitive de cette propriété individuelle ainsi créée a été au début bien restreinte et elle a dû se borner aux objets de con-

(2) Letourneau, *Op. cit.* p. 6.

somation. Nous verrons plus loin que la Rome primitive avait fait une très grande place à cette notion grossière de la propriété. C'était pour elle la propriété des « res Mancipi », sur lesquelles la main peut s'abattre. « Nous ne croyons pas, dit M. Thézard, que l'appropriation véritable du sol se produise dès le début de l'humanité, en prenant le sol comme producteur. La prévoyance ne va pas jusque là, la loi matérielle qui gouverne le monde s'est l'appréhension des produits ou des animaux par le premier occupant. Mais l'appropriation individuelle saisit le sol en tant qu'appui et que retraite de l'individu » (1). La propriété individuelle du sol a dû, en effet, se borner uniquement au début à l'habitation et au court espace de terrain qui l'entoure.

« Mais cette appropriation individuelle du sol nous fait apparaître la propriété sous un jour nouveau. Dans l'appropriation individuelle de la nourriture et des vêtements le but premier et immédiat était la consommation ou la jouissance. Ici c'est bien une consommation ou une jouissance qui sont le but de l'appropriation, mais l'appropriation n'est pas la consommation ou la jouissance elle-même ; elle en est le moyen plus ou moins éloigné. Cette appropriation a pour attribut essentiel et constant d'être prohibitive. Ce caractère prohibitif existait évidemment dans les faits de consommation et de jouissance exclusive. Ici il est seul permanent. La

(1) L. Thézard. La propriété individuelle, étude de philosophie historique du droit, page 8.

propriété consiste donc dans une prohibition expresse ou tacite adressée aux autres hommes et respectée par ceux-ci de toucher à un objet, et cela en vue d'une consommation ou d'une jouissance médiate ou immédiate à retirer de cet objet » (1).

Cette propriété est déjà plus qu'un fait pur et simple. Ses limites sont les besoins et les pouvoirs de l'individu opposés aux besoins et pouvoirs des autres hommes : le besoin correspond à la fonction positive de la propriété, tandis que le pouvoir correspond à sa fonction prohibitive. C'est dans les variations de ces deux éléments : besoins et pouvoirs que réside la cause de l'évolution de la propriété.

La plupart des auteurs s'accordent à reconnaître que le droit de propriété a débuté par la propriété collective. Pourquoi ? C'est parce que les pouvoirs de l'homme primitif pour défendre sa propriété sont trop faibles pour qu'il puisse assurer sa garde. « La tribu prend à charge de faire respecter la propriété de ses membres et plus la tribu acquiert de force, plus les droits de chacun sont assurés contre les entreprises individuelles, plus l'idée de propriété acquiert d'énergie » (2). M. Thézard ajoute que cela n'est pas inconciliable avec une restriction persistant dans le nombre des objets soumis à l'appropriation. Dans une cité même fortement constituée, la propriété se réduit aux objets de consommation immédiate : troupeaux, vêtements, produits de la chasse ou de la pêche. Sur l'ensemble du sol, point de pro-

(1) Ibid., page 9.

(2) Thézard, *op. cit.*, page 10.

priété proprement dite, tout au moins de propriété permanente. Ainsi la loi de Moïse attribue une partie de la terre de Chanaan à chaque famille de la tribu, mais prescrit que le partage recommencera tous les cinquante ans en vue d'amener une répartition plus juste des terres.

Cet état de choses répond parfaitement aux besoins de l'humanité primitive. Une population rare, la vie pastorale ou une culture extensive font que les terres se trouvant en quantité relativement indéfinie ne sont pas l'objet d'un besoin permanent et par suite n'ont aucune valeur pour l'individu. Ainsi, par l'état de réunion sociale, la propriété n'est pas plus étendue que si l'individu ou la famille vivaient isolés ; mais elle y gagne en énergie. Le respect de la propriété s'implante avec plus de force dans les esprits et l'idée de droit augmente parallèlement à celle de pouvoir. Un attentat contre une propriété est d'autant plus grave, et sera puni d'autant plus sévèrement que celle-ci est mieux défendue. Le vol dans une maison habitée est plus grave qu'un vol ordinaire.

Cette force qu'acquiert peu à peu l'idée de droit de propriété est bien due à l'état de réunion sociale. Mais bientôt la propriété commune avec ses mille entraves ne suffit plus à l'individu aspirant à posséder un bien à lui tout seul. Le progrès vient de l'augmentation des besoins et de l'accroissement du nombre des individus : la vie pastorale, la culture extensive ne suffisent plus. L'extension de la propriété individuelle et la constitution d'une propriété agraire

deviennent une nécessité vitale. Cet état de choses se réalisera d'abord par une distribution annuelle des terres, puis la possession marche vers la perpétuité quand la tribu devient sédentaire et la culture intensive. Il faut consentir, tacitement tout au moins, un monopole aux détenteurs du sol pour qu'ils veuillent le cultiver. L'indivision des premiers temps a dû cesser, parce que, avec elle, la vie était impossible.

CHAPITRE II

EVOLUTION DE LA NOTION DE PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE A ROME

I. — *Les origines*

Les Romains croyaient que le communisme avait existé dans l'ancien Latium. Dans cet âge d'or la terre donnait spontanément à l'homme tous les objets nécessaires... La culture était inutile, la propriété privée de même et l'humanité avait toutes les vertus (1). Il est probable que ce fut une protestation imaginée vers la fin de la République contre les excès du régime capitaliste qui dominait alors. En effet, à l'époque la plus reculée où peuvent nous conduire les investigations de toutes sortes, les Romains primitifs sont groupés en clans barbares qui s'adonnent déjà à l'agriculture. « Les Romains, dit M. Giraud, furent dès leur origine un peuple essentiellement agriculteur. Rien ne le prouve mieux que les surnoms de Piso, de Fabius, de Porcius, qu'on trouve

(1) Virgile Georg. I 125 et suivants, Eneide VI 203-204, Ovide Métamorphoses I = 89-90, 101 à 112, 135-136.

jointes dès la plus haute antiquité au nom des plus illustres familles de Rome » (1).

Les habitants des Terramare qui sont les établissements les plus primitifs que l'archéologie nous donne sur les Italiotes n'avaient rien des mœurs nomades ; les travaux qu'ils exécutaient pour asseoir leur demeure attestent qu'ils s'attachaient solidement au sol, et que, s'ils passaient ailleurs, c'était sous l'empire de la nécessité. Ce peuple d'agriculteurs devait, en outre, pratiquer en grand l'élevage puisqu'une des premières monnaies romaines s'appelait « vacca » et que le mot pecunia vient évidemment de pecus. « Les terres, dit Mommsen, étaient restées longtemps communes chez les Romains et le partage ne s'en était effectué qu'à une date relativement récente. La propriété ne se développa point d'abord immobilièrement, elle ne s'attacha qu'à la possession des esclaves et du bétail, familiæ pecuniæque ».

Mais, très vite, la nécessité d'une propriété immobilière allait se faire sentir. Il y a tout d'abord à cela une raison d'ordre religieux. Elle était nécessaire à la famille. « Il y a trois choses que dès l'âge le plus ancien on trouve fondées et solidement établies dans ces sociétés grecques et italiennes : la religion domestique, la famille et le droit de propriété, trois choses qui ont eu entre elles à l'origine un rapport manifeste et qui paraissent avoir été inséparables... Le foyer doit être posé sur le sol ; une fois posé on

(1) Ch. Giraud. Recherches sur le droit de propriété chez les Romains, sous la République et sous l'Empire, page 45.

ne doit plus le changer de place... Quand on pose le foyer c'est avec la pensée et l'espérance, qu'il restera toujours à cette même place. Ainsi le foyer prend possession du sol, cette part de terre il la fait sienne ; elle est sa propriété. Et la famille qui, par devoir et par religion, reste toujours groupée autour de son autel, se fixe au sol comme l'autel lui-même. » (1). Ce fut donc la religion qui fut la cause première de l'établissement de cette propriété familiale qui prescrivait d'isoler le domicile et la sépulture. Ce fut elle aussi qui, au début, la protégea. Il suffit de rappeler les cérémonies et les immolations qui accompagnaient la plantation des Termes. « Le Terme posé en terre c'était en quelque sorte la religion domestique implantée dans le sol pour marquer que ce sol était à jamais la propriété de la famille » (2). Cette propriété immobilière de la famille, quelle fut, au début, sa nature, son importance ?

Une tradition place sous le règne de Romulus un partage du sol. Varron prétend que Romulus, dès le début, donna à chaque citoyen un lot héréditaire de deux arpents. « Bina jugera quod a Romulo primum divisa dicebantur viritim quæ heredem sequerentur, heredium apellarunt. » Cette assertion paraît au premier abord très peu digne de foi. Comment, en effet, un demi hectare de terrain suffirait-il à assurer la subsistance d'une famille si petite soit-elle ?

(1) Fustel de Coulanges. *La cité antique*, pp. 63 et 64.

(2) Fustel de Coulanges, *op. cit.*, page 69.

Mommsen (1) a tenté de ce fait une explication qui paraît acceptable. D'après lui, tout citoyen reçut un enclos d'un demi-hectare qui fut affecté à son habitation et à son jardin, mais en outre il fut accordé à chaque « gens » un domaine plus vaste que tous ses membres possédaient collectivement. Donc, à côté de deux arpents que possédait chaque famille, il devait y avoir des terres communes à un groupe plus large, soit à tout le peuple, soit à la « gens ». Chaque famille a donc, pour assurer la subsistance l'héritage de deux jugera, plus le droit dans la propriété indivise d'un clan ou de la cité sur un domaine qui est l'ager publicus.

A quel moment la famille romaine est-elle sortie du clan pour devenir le type achevé de la famille patriarcale. C'est un point d'histoire bien contesté. M. Girard (2) estime que « la transformation des terres arables des gentes en terre privée doit être évidemment rattachée à la création des seize premières tribus rustiques portant des noms de gentes, qu'une tradition d'ailleurs très faiblement appuyée place en l'an 257, qui peut avoir eu lieu à une autre date ou même en plusieurs fois ».

Ainsi est née, petit à petit, la propriété privée de la famille, propriété bien étroite et bien rigide et ici, en effet, il faut éviter d'être victime d'une confusion qui tendrait à nous faire croire que la propriété individuelle existait déjà et que le *pater familias* était

(1) Mommsen. *Le droit public romain* VI-1, p. 24, 27 (tr. fr.).

(2) Girard, *op. cit.*, p. 274.

maître des biens ainsi que des personnes. « Le père avait non pas la propriété, mais l'administration du patrimoine gentilice. Nul, pas même lui n'avait rien à soi. C'est par un abus de langage qu'on lui attribue la possession personnelle des biens de la gens. Ils étaient comme un dépôt dont il avait la garde et il les possédait si peu, qu'il n'en avait à aucun degré la libre disposition » (1).

La propriété familiale est inaliénable et se transmet héréditairement dans la famille ; le testament est ignoré, la femme est frappée d'une incapacité presque absolue. M. Guiraud constate tout cela dans la propriété originaire des Romains et il montre que ni la *mancipatio*, ni l'*injure cessio* ni le contrat de *fiducie* n'existaient, car ils exigeaient une saisie effective de la chose inapplicable aux immeubles tant que ces deux modes gardèrent leur forme première.

Quant à l'hérédité, elle existait certainement puisque la mort du père n'était qu'un accident pour la gens. Il était remplacé immédiatement et tout se réduisait à un changement de personne qui ne modifiait en rien la condition des biens. Le droit de tester, dont la première mention se trouve dans les XII Tables, mais qui devait exister depuis longtemps déjà, devait donner simplement le droit de désigner un successeur comme administrateur des biens.

Ainsi tout était combiné dans ce régime pour que la propriété restât indéfiniment fixée dans la famille. Ces règles étaient bien antérieures à la fonda-

(1) P. Guiraud. La propriété primitive à Rome, p. 238.

tion de Rome et elles survécurent même après cet événement pendant de longues générations. Il y eut là une sorte de droit coutumier très exclusif et très tenace dont le caractère saillant était de sacrifier l'individu à la gens. Il s'était constitué à une époque où l'individu perdu au milieu des dangers de tous genres qui l'entouraient n'avaient pour se protéger que sa famille et il marqua les esprits d'une empreinte si profonde qu'il se maintint sous le régime de l'Etat quand il n'avait plus guère de raison d'être. Il créa des petites sociétés extrêmement compactes qui eurent chacune pour principe d'union l'autorité despotique du père, la participation au même culte et la communauté des biens, c'est-à-dire les liens les plus forts qui puissent servir à grouper les hommes et ces liens furent très lents à se dénouer.

II. — *Les XII Tables*

Par degrés et surtout par le dégagement des droits individuels des droits collectifs de la communauté, cette propriété privée familiale des premiers temps de Rome s'est peu à peu désagrégée. La famille s'est développée dans le groupe des agnats et s'est perdue peu à peu dans des gentes séparées et chaque pas dans cette transformation de la famille a été marqué par une altération analogue dans la nature du droit de propriété.

« Dès les XII Tables la propriété est aussi bien pour les meubles que pour les immeubles une pro-

priété privée individuelle » (1). Certes il s'agit bien ici d'un genre de propriété tout différent de celui que nous imaginons. Pour avoir le *dominium ex jure quiritium* il faut être romain, il faut que l'objet soit susceptible de propriété romaine, il faut enfin que la propriété ait été acquise par un procédé romain et seule cette propriété était vraiment une propriété conférant le fameux « *jus fruendi utendi et abutendi* ».

Il semble que le mode originaire d'acquérir cette propriété ait été, comme le prouve le seul mot de « quiritaire », la conquête, l'occupation. « Il paraissait en effet naturel que l'appropriation de ces biens quiritaires qu'aucun autre citoyen n'était fondé à réclamer entraînât pour l'occupant un droit absolu et en effet le *dominium quiritarium* conférait le droit d'user et d'abuser le fameux *jus utendi et abutendi*. Au contraire le domaine *in bonis* ne donnait ni le droit de disposer de la chose ni celui de la revendiquer mais seulement le droit d'usufruit. » (2). En dehors de ce mode, la propriété romaine peut dès les XII Tables être acquise par la *mancipatio* qui est encore une cérémonie religieuse, par l'usucapion.

Le Père est propriétaire du domaine familial et de tous ceux qui y vivent et si au moins dans les XII Tables le fils n'a le droit de rien posséder, le Père, lui, a le droit de vendre, d'acheter et de tester. Et nous voici parvenus au point le plus élevé de la propriété individuelle à Rome. Elle est une « *Ploenam*

(1) Girard, *op. cit.*, p. 274.

(2) Letourneau, *op. cit.*, p. 347.

in re potestatem » (1). C'est un droit que l'Etat respecte même si on en abuse. « Jadis, dit Aullu-Gelle, si quelqu'un laissait les mauvaises herbes envahir son champ, s'il négligeait de le labourer et de le nettoyer, s'il n'avait pas soin de ses arbres et de ses vignes, il était puni par les censeurs qui le rejetaient au dernier rang des citoyens ». Mais il n'en restait pas moins propriétaire. Comme le dit P. Guiraud, « Les droits des citoyens sur le sol n'étaient pas plus amoindris par les particuliers que par l'Etat et s'ils subissaient du fait, par exemple du voisinage, quelques restrictions, c'était en vertu de la force des choses et à titre réciproque » (2).

III. — *Evolution après les XII Tables*

Cependant le droit de propriété individuelle n'allait pas se figer dans cette forme étroite et rigoureuse. Les contrats et les transferts de propriété sont des actes solennels auxquels prennent part un grand nombre d'individus et qui exigent une foule d'actes symboliques et de mots destinés à graver l'acte dans la mémoire de ceux qui assistent. Il y a là dans une société où l'activité commence à se manifester un obstacle à la libre circulation des richesses. Ces obstacles, il faudra les surmonter.

Pour cela, un des premiers expédients a été

(1) Institutes de Justinien II, 4, 4.

(2) P. Guiraud : « La propriété individuelle à Rome ».

fourni par la loi des XII Tables elle-même qui, en effectuant une division des biens en *res Mancipi* et *res nec Mancipi*, a placé une espèce plus bas dans l'échelle des biens, mais cette espèce de biens est débarrassée des liens antiques qui enchaînent les biens supérieurs.

Comme l'a fait remarquer lumineusement Summer-Maine : « L'histoire de la propriété Romaine est l'histoire de l'assimilation progressive des *res Mancipi* aux *res nec Mancipi*... Les biens honorés plus que les autres sont ceux qui ont été désignés solennellement sous le nom de propriété. D'un autre côté, les objets qui ne sont pas énumérés entre les plus nobles semblent avoir été placés à un rang inférieur parce que la connaissance de leur valeur a été postérieure à l'époque à laquelle le catalogue des biens supérieurs a été arrêté. Ils étaient d'abord inconnus, rares d'un usage limité ou regardés comme simples appendices de la propriété supérieure. Aussi, quoique à Rome on comprît, dans les choses *Mancipi* un certain nombre d'articles mobiliers d'une grande valeur, les bijoux les plus précieux ne furent jamais comptés entre les choses *Mancipi*, parce qu'ils étaient inconnus aux premiers romains » (1). Et un peu plus loin, le savant historien du droit ajoute : « Toutefois comme la liste des *res Mancipi* était irrévocablement fermée, celle des choses *nec Mancipi* pouvait s'étendre indéfiniment de sorte que toute nou-

(1) Summer Maine : « L'ancien droit considéré dans ses rapports avec l'histoire de la propriété primitive et avec les idées modernes », pp. 257, 259.

velle conquête de l'homme sur le monde matériel ajoutait un article à la liste des choses *nec Mancipi* ou augmentait l'importance de ceux qui y figuraient déjà. Aussi insensiblement les choses *nec Mancipi* arrivèrent à égaler les choses *Mancipi* et l'idée d'une infériorité intrinsèque venant à se dissiper, les hommes commencèrent à remarquer les avantages nombreux des formes de transfert les plus simples sur celles plus compliquées qu'exigeait le vénérable cérémonial ancien » (1). D'où l'emploi constant de fictions et de l'équité, agents tous deux du progrès juridique pour donner à la tradition les effets de la mancipation. Justinien détruit la différence entre *res Mancipi* et *res nec Mancipi* et la tradition ou remise devenait la seule condition de transfert exigée par la loi.

Un autre expédient pour assurer la plus grande facilité des transactions et éviter un formalisme devenu inutile fut l'*in jure cessio*, revendication fictive devant un tribunal d'une propriété que l'on veut acheter. Le demandeur réclamait l'objet en question dans les formes ordinaires de la procédure, le défendeur faisait défaut et l'objet était adjugé au demandeur.

De plus en plus d'ailleurs la *possessio* prenait la place de la propriété romaine *ex jure quiritium* elle était plus commode parce qu'elle était protégée par la procédure des interdits possessoires, tout comme la propriété *in bonis* ou propriété d'équité

(1) Summer Maine. Op. cit., p. 262.

qui, en droit romain, était uniquement défendue par une procédure qui naissait de l'édit du préteur.

Mais, pour faire face à d'autres empêchements, venant, par exemple, de ce que le fils ne peut rien avoir en propre, on classera les biens non seulement d'après leur nature, mais d'après leur origine. Un des premiers empiétements sur l'ancien droit du père est celui qui fut accordé au fils de garder pour lui tout ce qu'il pourrait gagner au service militaire : le *peculium castrense*. Justinien y ajouta la fortune acquise comme fonctionnaire et décida que si les acquisitions de l'enfant ne provenaient pas des biens paternels, le père n'aurait sur elles d'autre droit qu'un usufruit viager « La rigueur du droit qui accorde tout au père de famille est adoucie : le fils peut hériter du vivant de son père du tiers des biens de sa mère et la mère a droit au tiers de la succession de ses enfants ».

Cependant le pouvoir absolu dont, en vertu de la propriété qu'il avait sur les biens le père de famille était le titulaire, entraîna de graves abus auxquels rapidement il fallut mettre un frein. Ce pouvoir absolu avait entraîné rapidement la création d'une nombreuse classe de « coureurs de testaments ». La loi *Fusia* interdit de faire donation de plus de mille as, puis la loi *Glicia* exigea que le Père qui déshéritait ses enfants donne à son acte de bonnes raisons, enfin la loi *Falcidia* assure aux héritiers le quart de la succession. Cependant la marche ascendante de la propriété individuelle n'en était qu'ac-

célérée puisque de ces mesures résultaient d'incessants morcellements et partages.

Le mouvement s'accroît quand le droit de posséder fut accordé aux femmes. Sous Auguste, la loi Julia et Papia Poppœa obligea les parents à assurer des dots à leurs filles nubiles. La femme mariée eut en outre ses biens propres ou paraphernaux. Cela accroît considérablement la mobilisation de la propriété.

Mais à mesure que s'effectuait cette mobilisation de la propriété, disparaissait aussi le caractère religieux qui l'avait protégée jusque là... « Dans les époques précédentes on avait respecté le droit de propriété parce qu'il avait pour fondement une croyance religieuse. Tant que chaque patrimoine avait été attaché à un culte et avait été réputé inséparable des dieux domestiques d'une famille, nul n'avait pensé qu'on eût le droit de dépouiller un homme de son champ. Mais à l'époque où les révolutions nous ont conduits, ces vieilles croyances sont abandonnées et la religion de la propriété a disparu. La richesse n'est plus un terrain sacré et inviolable. Elle ne paraît plus un don des dieux, mais un don du hasard. On a le désir de s'en emparer en dépouillant celui qui la possède et ce désir qui autrefois eût paru une impiété commence à paraître légitime. On ne voit plus le principe supérieur qui consacre le droit de propriété, chacun ne suit que son propre besoin et mesure sur lui son droit » (1).

(1) Fustel de Coulanges. *Op. cit.*, p. 399.

L'établissement de ce droit sans frein, de cette morale égoïste, devait entraîner petit à petit la création des grands domaines. « Dès le commencement de la République les deux classes, la plèbe et l'aristocratie sont en lutte. La plèbe acquiert successivement les droits politiques, mais elle est peu à peu dépouillée de la propriété et ainsi, en même temps que s'établit l'égalité des droits, l'inégalité des conditions devient extrême » (1). Pour endiguer cette création des latifundia, deux essais furent tentés, l'un par les lois Liciniennes qui prescrivaient que nul citoyen ne pourrait envoyer sur les communaux plus de cent bœufs et de cinq cents moutons et qu'un seul individu ne pourrait détenir plus de cinq cents jugua. Tiberius Gracchus proposa de son côté de reprendre aux riches contre indemnité, les terres illégalement détenues, puis leur retrait pur et simple. Tentatives vaines et réformes sans résultat ! D'un côté on voit s'étendre la grande propriété et de l'autre l'esclavage. Le prolétariat déshérité prend la place des citoyens propriétaires qui étaient le fondement de la République. Il n'y a plus de peuple Romain ; il reste des riches et des pauvres qui se détestent et s'exècrent. « Les petits propriétaires ruraux libres sont en effet une proie pour la haute aristocratie terrienne passée toute entière dans la classe sénatoriale des « clarissimes ». Ceux-ci usent de mille procédés pour extirper aux pauvres leur indépendance et leurs

(1) De Laveleye, p. XVII : « La propriété et ses formes primitives ».

biens. Les empereurs entendent défendre ces pauvres gens contre leur propre faiblesse. Une loi de 370 interdit aux agricolæ le patrocinium sous peine de confiscation de leurs biens. Le patron qui aura accepté sera frappé d'une amende de 25 pièces d'or pour chaque pied de terre, amende portée à 40 livres en 399. En 395, défense aux grands de prendre sous leur patronage des villages libres » (1).

Mais rien ne pouvait empêcher le mouvement ainsi commencé et qui était la conséquence immédiate de l'établissement d'une propriété individuelle trop absolue. L'agriculture est de plus en plus abandonnée, la campagne présente partout un aspect désolé et désert. Pline résume ce drame dans ce mot qui retentit dans l'histoire de Rome : « Latifundia perdidere Italiam jam et vero provincias » (2).

Les latifundia étaient labourées par des esclaves divisés en décurie et chaque décurie était surveillée par un villicus. Le colonat devait naître, à cause de l'intérêt même du propriétaire, de cette institution de servitude agricole. Varron conseille de localiser les bons esclaves, de leur accorder un coin de terre et un troupeau. « Accordez cela, dit-il, à vos bons serviteurs ils en seront plus attachés à votre domaine ». Puis le propriétaire trouva plus avantageux que cette sorte de tenure passât aux enfants de l'esclave. Ainsi fut créée la classe des servi adscripti dont

(1) F. Lot. « La fin de monde antique et le début du Moyen-Age », p. 113.

(2) Hist. nat. XVIII, 7.

le cadastre (1) tenait compte et qui étaient asservis, non pas précisément à une personne mais bien à une terre. Puis, petit à petit, furent créés les colons qui furent fixés à la terre ; ils étaient en somme des fermiers inamovibles (2).

Il y avait là, il faut le préciser, une forme nouvelle du droit de louage qui, à la différence des conditions anciennes et ordinaires de ce contrat d'où ne résultaient que des obligations personnelles, créa des rapports de droit réel et un démembrement effectif du droit de propriété assurant au locataire une durée illimitée, ou du moins très longue, de la jouissance du sol, et au propriétaire, le service annuel et régulier d'un revenu déterminé. Si le propriétaire a, il est vrai, le domaine supérieur, le fermier a de son côté un profit évident puisqu'il possède les avantages du possesseur véritable. Il avait une latitude d'exploitation et des bénéfices qui rémunéraient amplement son travail et qui lui permettaient une considérable durée de son indépendance. Ce mode d'exploitation était univesrellement répandu dans l'Empire Romain au moment de l'invasion des barbares.

La location perpétuelle fut d'abord frappée d'une précarité complète à laquelle heureusement un procédé salulaire substitua bientôt des garanties sans lesquelles la prospérité des cultures et impossible.

(1) Fustel de Coulanges « Domaine rural à Rome » (Revue des Deux Mondes, 1887).

(2) Ibid.

Des fermages assurés les agri vectigales, succédèrent bientôt à la pure détention des « possesseurs ».

Le contrat nommé superficies, de l'objet même qu'il constatait à savoir le dédoublement du droit métaphysique des propriétaires d'avec la possession usagère de la superficie, prit une extension dont la tradition du Moyen Age a conservé les nombreux monuments. Ce démembrement curieux du droit foncier et du droit de superficie reçut enfin une organisation définitive sous la forme orientale de l'emphytéose et l'institution se répandit de l'Empire bysantin dans l'empire romain avec des formes variées dans lesquelles se fonda plus tard la pratique du colonat. Ainsi transformée, la location perpétuelle assura l'exploitation des grands domaines de l'Eglise chrétienne et de l'Empire, pendant que sur divers points des frontières l'introduction des agri limitanei et des fundi limitrophii donnaient ouverture à des locations analogues.

Ainsi la propriété romaine, de propriété familiale qu'elle était au début, est devenue une propriété individuelle, mais qui, parce qu'elle était trop égoïste et sans frein, a entraîné peu à peu, par la création des latifundia, sa propre désagrégation.

CHAPITRE III

LA PROPRIÉTÉ AU MOYEN-ÂGE

Cette évolution que nous venons d'étudier à Rome, devait se continuer dans notre pays et, combinée à d'autres éléments, produire la propriété féodale qui est avant tout une propriété divisée ou plus exactement démembrée.

Qu'entend-on au juste par ce terme de démembrement de la propriété que nous venons d'employer ? Nous l'étudierons avant d'aborder (Sec. I) les causes historiques de la multiplication des démembrements de la propriété foncière en France avant 1789. Nous passerons ensuite (Sec. 2) à l'étude des plus importants de ces démembrements, le domaine direct : féodal, censuel, ou privé ; à l'étude (Sec. 3). de la rente foncière, démembrement issu du pur droit coutumier et (Sec. 4) de quelques tenures spéciales.

Définition du Démembrement de la Propriété

De tous les droits réels que l'on peut avoir sur une chose, de tous les jura in re, le plus complet, le

plus absolu est le droit de propriété qui est un droit réel, le seul qu'on puisse avoir sur sa chose. Tout autre droit réel que nous pouvons avoir sur une chose sera nécessairement un droit sur une chose appartenant à autrui un « jus in re aliena ». Ce fait peut très bien se concevoir, quand on analyse la notion de propriété et que l'on remarque que ce droit n'est pas un droit simple, il est comme un faisceau étroitement soudé de droits accessoires. Les Romains l'avaient fort bien compris, qui divisaient le droit de propriété en jus fruendi, utendi et abutendi. Isolons chacun de ces droits, il formera à lui seul un droit réel portant sur la chose, alors que la propriété elle-même sera incomplète, diminuée, démembrée. En somme, comme l'a dit M. Girard, « les droits réels, jura in re aliena, diffèrent de la propriété en un point fondamental : tandis que la propriété, qui est le droit le plus absolu que l'on puisse avoir sur une chose atteint cette chose sous tous les rapports et à tous les points de vue, les droits réels portant sur la chose d'autrui seulement à un point de vue et dans un but déterminé, donnent droit sur elle, à leur titulaire, seulement à ce point de vue et dans ce but » (1).

Si tous les démembrements de la propriété sont des jura in re, on conçoit, de ce que nous venons de dire, que tout jus in re n'est pas un démembrement de la propriété. M. Chémon dit fort justement : « A vrai dire, l'hypothèque et les droits analogues tels que les privilèges et même le nantissement en-

(1) Girard, op. cit., p. 264.

travent l'exercice de la propriété bien plus qu'ils ne divisent le droit lui-même entre le propriétaire de l'immeuble et les créanciers hypothécaires, privilégiés ou nantis. Ils ne se conçoivent pas isolés. Ce ne sont que des moyens de renforcer les droits de créance que la loi met à la disposition des parties en réglant les effets d'une manière qui, pour n'être pas tout à fait arbitraire, n'en a pas moins été très variable. De ce caractère de sûretés attachées à des créances, il résulte une conséquence qui peut servir de critérium pour distinguer les démembrements de la propriété des autres droits réels : C'est que le jour où il plaît au débiteur de payer son créancier, celui-ci voit avec sa créance tomber son droit réel et cela, bon gré mal gré. Nul, au contraire, ne peut être privé, malgré lui, d'un droit d'usufruit ou d'une servitude prédiale. Pourquoi ? Parce que ces droits sont des fractions de la propriété et qu'ils participent de son caractère d'incommutabilité. La partie jouit des mêmes privilèges que le tout (1). »

Cette définition, étant bien posée, étudions les causes et les formes multiples des démembrements de la propriété dans notre pays avant 1789.

SECTION I

Les Romains, et c'est la principale raison de la facilité avec laquelle ils gardaient leurs conquêtes,

(1) Chénon. Les démembrements de la Propriété Foncière avant et après la Révolution, p. 13.

avaient coutume de laisser souvent aux vaincus leurs lois, leurs magistrats. Lorsque les Romains entrèrent en Gaule, ils y trouvèrent répandue, à peu près partout, la propriété collective. Les impôts leur furent, au début, payés par les chefs de tribus. Mais, peu à peu, cette propriété commune devait faire place à la propriété individuelle, de notion romaine. Chacun devait payer ses impôts directement et le fisc ne se fit pas faute de pressurer les petits propriétaires. Ceux-ci furent forcés de se mettre sous la protection des grands propriétaires, plus forts qu'eux pour résister, et qui furent rendus responsables du paiement des impôts dûs par les colons.

« C'est dans cette société que firent irruption les bandes germaniques et du conflit entre la propriété individuelle des Romains, la propriété plus ou moins commune des Barbares, enfin de la nécessité pour les conquérants de transiger pour s'établir dans le pays, résultèrent la propriété et l'organisation féodales » (1).

Quelle était donc cette organisation de la propriété que nous apportaient les Francs ? Chez eux, il y avait deux sortes de propriétés : 1° l'allod, terra salica, propriété héréditaire, et 2° le domaine allotissable du clan. Cette organisation, ils la transportèrent en pays conquis. Il y eut ainsi les alleux transmissibles de mâle en mâle, et les terres conquises : acquêts ou conquêts. Mais quand les acquêts devinrent trop considérables pour les garder pour soi seul,

(1) Letourneau. *Op. cit.* p. 406.

on en arriva tout naturellement à les concéder à titre de bénéfices, d'abord essentiellement viagers et irrévocables, plus tard, après le Capitulaire de Charles le Chauve, en 877, héréditaires. Vers l'an mille, ils prirent le nom de « fief ».

Sous l'action de plus en plus forte du régime féodal, on en arriva à la création de nouvelles formes de baux perpétuels, l'inféodation et l'accensement, qui prirent une telle extension que la condition normale de la terre fut d'être en fief ou en censive.

Il y eut cependant une forme persistante de propriété libre absolument : l'alleu. Il était plus libre même que la propriété actuelle, car il était indépendant de l'Etat. Il s'appelle en France « franc-alleu », en Allemagne « fief du soleil » et Bouteiller l'appelle « la terre tenue franchement de Dieu », expression où l'on trouve déjà la préoccupation féodale qui voulait que toute terre fût tenue de quelqu'un.

En même temps, se développaient de plus en plus les baux à long terme. Ils ont rendu possibles les grands travaux de défrichement. Par eux, un grand nombre de paysans qui n'auraient jamais pu accéder à la propriété, en eurent tous les avantages.

Le propriétaire n'aurait eu, de son côté, aucun profit de la vente de ses terres, puisque l'intérêt était prohibé. « C'est ainsi, dit, à ce propos, M. de Tocqueville, que, indépendamment des effets qu'elle ne pouvait manquer d'avoir sur le commerce et en général sur les mœurs industrielles de la nation, la prohibition du prêt à intérêts eut une grande influ-

ence sur la division des terres et sur leur tenure. Elle multiplia à l'infini les rentes perpétuelles tant foncières que non foncières, ce qui a fort contribué d'une part, à diviser le sol, de l'autre, à surcharger la petite propriété d'une multitude de servitudes perpétuelles » (1).

Tous ces démembrements de la propriété furent en nombre très varié. On peut les ramener à trois types : Le domaine direct du bailleur à fief, à cens ou à emphytéose, le droit de rente foncière, les servitudes.

SECTION II. — *Le Domaine direct*

I. — *Théorie du domaine direct et du domaine utile*

Lorsqu'on parle de la propriété féodale, on a coutume de dire que cette propriété était divisée en domaine utile et en domaine direct. C'est que, en effet, la théorie du domaine direct et du domaine utile est une des théories juridiques les plus intéressantes du Moyen-Age.

Et d'abord, quelle est l'origine de ce mot « domaine utile » ? Il vient de ce que dans le Droit Romain, l'emphytéote avait, pour faire respecter son « jus in re aliena » une action qui s'appelait : l'actio in rem utilis. C'est ce mot de « utilis » qui éveilla chez les Glossateurs l'idée d'attribuer le terme de

(1) De Tocqueville. L'Ancien Régime et la Révolution.

utile au domaine que l'on reconnaissait à l'emphytéote de leur temps. Au XV^e siècle, la théorie de la décomposition de la propriété en domaines direct et utile se fait jour, elle s'affirme au XVI^e siècle et finit par s'appliquer non seulement à l'emphytéote, mais encore au fief, à la censive et aux baux à longue durée. Quel est, de ces deux domaines ainsi définis, celui qui a la propriété ?

La doctrine a, sur ce point, évolué. Au début, le possesseur du domaine est le véritable propriétaire. Pontanus, ancien commentateur de la Coutume de Blois, l'affirme formellement. « Le domaine est double, direct ou utile : direct, c'est-à-dire le vrai, le propre et principal domaine ». Ainsi, pour les premiers juriconsultes, le nom de propriété convient seulement au domaine direct et jamais au domaine utile. Plus tard cette manière de voir se modifia. « Il se produisit une expropriation lente du seigneur au profit du vassal. Au XVII^e siècle, Hévin place le domaine direct et le domaine utile sur la même ligne. » (1). Au XVIII^e siècle, l'évolution est complète. Selon l'opinion commune, le domaine utile est une véritable propriété, le domaine direct n'étant qu'une sorte de servitude enchaînant la propriété et dont il faut la débarrasser. Cette doctrine ne s'applique pas qu'au fief, elle s'applique aussi à la censive, à l'emphytéose, au droit de superficie, etc, etc. Pothier résume fort bien la situation quand il dit : « La seigneurie directe d'une chose, en tant

(1) Chénon. Op. cit., p. 29.

qu'elle est considérée comme séparée de l'utile, ne consiste qu'en une seigneurie d'honneur et le droit de se faire reconnaître seigneur par ceux qui la possèdent » (1). Le domaine utile, au contraire, donnait le droit de jouir absolument de toute l'utilité de la chose, d'en user, d'en disposer.

On peut définir ce domaine « le droit de jouissance séparé de la propriété et exercé non pas à titre de servitude, comme l'usufruit, mais à titre de propriété, jure proprietatis (2) ». Les droits du seigneur direct variaient essentiellement, mais ils comprenaient toujours le droit à certaines redevances et le droit éventuel à rentrer dans la propriété complète dans certains cas déterminés.

2. — La directe féodale.

« Le groupement féodal a pour point de départ, le fief qui est l'unité constitutive et comme la cellule de cet organisme. Le fief, réduit à sa plus simple expression, est une terre ou un droit immobilier concédés à charge de certains services par un homme qui prend le nom de seigneur de fief à un autre qui prend le nom de vassal (3) ». Le fief à partir du XVI^e siècle ne donne plus au seigneur aucun droit de souveraineté sur son vassal. « Au lieu d'une promesse de services militaires, la foi et l'hommage que le vassal doit porter à son seigneur ne contiennent plus

(1) Pothier. Des fiefs N° 8.

(2) Chénou. Op. cit., p. 29.

(3) Esmein. Cours Élémentaire d'Histoire du Droit Français, p. 168.

qu'une reconnaissance solennelle de la tenure (1) ». Dumoulin a donné du fief une définition restée classique : « Le fief est une concession gratuite, libre et perpétuelle, d'une chose immobilière ou réputée telle, avec translation du domaine utile et réserve de la propriété directe, à charge de fidélité et de prestations de services ».

Ce caractère de fidélité sera le seul permanent dans le régime féodal et le vassal sera toujours coupable quand il aura commis une félonie à l'égard de son suzerain.

Les prestations de services devinrent rapidement d'ordre pécuniaire ; c'étaient des *redevances casuelles* dûes à chaque changement de vassal, *droit de rachat* ou *relief*, *droit de vente* et de *quint* qui étaient de véritables droits de mutation sanctionnés par des actions civiles. Le seigneur avait, de plus, le droit de reprendre le domaine utile et, par conséquent, de rentrer dans la propriété entière par le retrait féodal, la saisie et la commise. La saisie « faute d'homme pour devoirs non faits et droits non payés » ne pouvait avoir lieu que si le vassal ne portait pas la foi et l'hommage dans les délais prescrits. Quant à la commise, c'était le droit de réunir le fief servant au fief dominant, quand le vassal manquait à son devoir de féauté. Voilà uniquement en quoi, consistait le domaine direct du seigneur.

Quant au vassal, son domaine utile lui conférait une assez grande liberté à l'égard de sa tenure. Il

(1) Chénou. Op. cit., p. 31.

peut l'aliéner, l'hypothéquer, en user comme il l'entend. Cependant, s'il peut la sous-inféoder en se réservant le domaine utile qui lui a été transmis, il ne peut la transformer en alleu, ce qui supprimerait le domaine direct du seigneur, ni la démembrer entre les mains d'un co-vassal indépendant de lui. Il pouvait cependant démembrer le fond du fief jusu'à concurrence des deux-tiers par ce qu'on appelait « le feu de fief ». « On voit, par ces restrictions apportées aux pouvoirs des propriétaires de fiefs, que la seigneurie utile, si elle était supérieure en attributs à un simple droit de jouissance comme l'usufruit, était encore loin d'être aussi étendue que la propriété » (1).

Dans la censive, nous allons trouver un droit plus grand que celui que conférait le domaine utile du fief.

3. — De la Directe Censuelle.

La censive a été dénommée par un auteur de l'ancien Droit, un « fief roturier ». Cette seule appellation indique, par elle-même, les différences et les ressemblances qui existent entre la censive et le fief. Le fief est tenu à charge du service d'ost et de cour qui sont services nobles, tandis que la censive n'est tenue qu'à charge de services roturiers. Il y a donc entre le bailleur à cens et le censitaire un lien moins étroit et un droit plus grand pour ce dernier.

Le nombre des censives alla sans cesse en augmentant. En vertu de l'adage de notre ancien Droit

(1) Chénon. *Op. cit.*, p. 41.

« nulle terre sans seigneur », toute terre dont on ne pouvait pas trouver qu'elle était un fief ou un alleu était réputée censive.

L'obligation principale du censitaire était de payer le cens qui était très faible, et purement reconnaîtif du domaine direct. Cette directe censuelle, ainsi reconnue, avait trois sortes d'attributs. C'était d'abord une redevance périodique, le « surcens », et des redevances casuelles appelés « profits censuels », dont le non-paiement était sanctionné par des amendes et la saisie. Le domainier direct avait, en outre, l'expectative de rentrer dans la pleine propriété du fonds en cas de « déguerpissement » du censitaire ou encore, quand la coutume l'admettait, en cas de « retrait censuel ». Il y avait en outre, les privilèges honorifiques attachés à la propriété et principalement, le droit de chasse.

4. — De la Directe Privée.

A côté de ces tenures féodales, il y avait des tenures privées ; à côté des directes seigneuriales, des directes privées qui étaient retenues soit dans les baux emphytéotiques, soit dans les baux à vie ou à long terme.

L'emphytéose ne pouvait s'appliquer qu'aux alleux. « En effet, dans le cas où le bailleur aurait été un seigneur, elle n'aurait été autre chose qu'un bail à rente, s'il avait été propriétaire de roture, un bail à censive ». Ce genre de tenure se répandit donc naturellement là où les alleux étaient le plus répandus,

c'est-à-dire, dans le Midi de la France. Il ne transférait pas, comme en Droit Romain, un simple jus in re aliena, mais un véritable domaine utile, c'est-à-dire une propriété diminuée par l'obligation de payer le « canon » recognitif du domaine éminent, d'acquitter les droits en cas de mutation, à moins que le bailleur ne préférât user du droit de retrait qui, ici, s'appelle prélation, enfin, de payer la commise.

SECTION III

La Rente Foncière

Non moins important, non moins usité, était le démembrement connu sous le nom de rente foncière. Pothier l'a définie : « Un contrat par lequel l'une des parties baille et cède un héritage en s'obligeant à le faire avoir à l'acheteur à titre de propriété sous la réserve d'un droit de rente annuelle consistant en une certaine somme d'argent qu'elle retient sur cet immeuble et que l'acquéreur s'oblige à lui payer tant qu'il possèdera le dit immeuble ». De cette définition, il résulte que le bail à rente transmet la propriété et que le bailleur n'a même pas un domaine direct. La rente, qui est ainsi réservée, est un droit réel sur l'immeuble que Pothier appelle « une espèce de démembrement de l'héritage » et elle doit être payée tant que dure la possession, c'est-à-dire qu'elle est irrachetable. Ce caractère de perpétuité de la rente foncière montre bien que la propriété qu'elle conférait

était lourdement gênée puisque cette rente ne pouvait être éteinte que par rachat légal ou conventionnel, par prescription par suite de la négligence du crédit-rentier à réclamer son paiement, enfin par la faculté de « déguerpissement » accordée au preneur.

Directe féodale, directe censuelle, directe privée, rente foncière, tels étaient les principaux démembrements de la propriété au Moyen-Age ; ils étaient généraux et existaient dans toute la France. Mais, à côté d'eux, d'autres démembrements spéciaux à certaines parties du Royaume, venaient diviser la propriété.

SECTION IV

De quelques démembrements spéciaux

1. — Le Bordelage.

En Nivernais et en Bourbonnais, on réputait tenancier bordelier celui qui devait deux redevances, soit de l'argent et du blé, soit de l'argent et de la « plume » (volailles), soit de la « plume » et du blé. Moyennant le paiement de ces redevances, le bordelier était investi d'un droit réel et perpétuel sur l'immeuble. Ce droit, applicable au début aux seuls immeubles ruraux, fut étendu aux immeubles urbains et aux maisons. On voit immédiatement les inconvénients de ce genre de tenure appliqué aux maisons. Il faisait obstacle aux nouvelles constructions et permettait de perpétuer les édifices an-

ciens ou mal bâtis. Le duc de Nivernais, Louis de Gonzague, obtint du Conseil Privé du Roi trois arrêts en date desquels le bordelage ne fut plus applicable aux maisons.

Le bordelier pouvait jouir de l'immeuble comme il l'entendait. Il pouvait l'aliéner et le transmettre entre vifs ou par testament. Mais pour cela, le consentement du seigneur lui était nécessaire sous peine de commise, du moins en Bourbonnais. En Nivernais, le seigneur pouvait choisir entre la retenue ou le tiers denier. Le bordelier avait, en outre, le devoir d'entretenir l'immeuble et il ne pouvait, comme aurait pu le faire un censitaire, le détériorer.

2. — Le Casement.

Si de cette région de la France nous nous transportons dans la France méridionale, nous y trouvons un usage très répandu : le casement. Il arrivait souvent, dans les Pyrénées surtout, qu'un censitaire s'engageât à exploiter un bien rural en retour du logement « casa » que lui offrait le bailleur. Ce contrat conférait aux agriculteurs des droits très étendus à charge pour eux de cultiver le bien et de payer les redevances très modiques. Une charte du XIII^e siècle, le Cartulaire de Saint-Pé (1), rapporte le don fait à Saint-Pé d'un casal qui devait deux sous par an. L'obligation du bailleur était de fournir une casa

(1) De Lagrèze. Histoire du Droit dans les Pyrénées, p. 168.

« tali conditione ut ibi casalem construerent et cooperiret » selon les termes du Cartulaire de Saint-Savin.

La modicité de la redevance indique qu'elle devait servir uniquement à reconnaître la propriété du bailleur. Il y avait là un démembrement de la propriété qui, pour être localisé, n'en était pas moins fort important.

3. — Le Bail à Locatairie perpétuelle.

C'était un contrat par lequel une personne affermait à une autre un immeuble, à perpétuité, à charge pour elle de le tenir constamment en état de culture et de payer une redevance annuelle. En Languedoc, ce contrat ne transférait pas la propriété, il avait simplement pour effet de produire un « cizaillement de la dominité » en deux parties dont l'une demeurait à titre de propriété à celui qui donnait le fonds, tandis que l'autre passait, à titre d'usufruit, sur la tête du locataire.

En Provence, au contraire, le preneur devenait propriétaire et le bail était, à tous points de vue, assimilé au bail à rente.

4. — Le Bail à Domaine congéable.

Très usité en Basse-Bretagne, le bail à domaine congéable « est un contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble réel concède précairement la jouissance d'un fonds moyennant une redevance et, de plus, aliène au profit du preneur les constructions,

plantations et autres travaux qui l'ont amélioré mais avec réserve expresse ou tacite du droit de déposséder ce preneur après un temps convenu en lui remboursant la valeur des améliorations primitivement concédées ou faites depuis la concession » (1).

Ce n'était, comme le faisait remarquer Hévin, « ni vendition, ni location, ni conduction, ni emphytéose, ni superficie, ni censive, il tenait de tous ces contrats et différait de tous » (2).

Il y a dans ce contrat trois conditions essentielles. Le bailleur se réserve la propriété du fonds avec les droits qui en découlent et dont l'ensemble forme les droits fonciers. Le preneur obtient la jouissance du fonds et la propriété des édifices et superficies, avantages qui constituent les droits conveanciers. Enfin, le bailleur conserve la faculté d'expulser le preneur par le « congément » et de recouvrer ainsi le fonds, la pleine propriété des superficies lui étant remise. Mais il devra rembourser ces superficies à dire d'expert. La caractéristique, la grande particularité de ce bail à domaine congéable est précisément de transférer au domainier outre la jouissance du fonds, un véritable droit de propriété avec toutes ses conséquences, sur les édifices et superficies de la terre, c'est-à-dire, sur tout ce qui en recouvre le fonds et doit son existence au travail ou à la culture de l'homme, par opposition au sol nu ou

(1) Aulanier. *Traité du Domaine Congéable*, N° 5.

(2) Hévin. *Commentaires et Observations sur la Coutume de Bretagne*.

à ses produits naturels dont la propriété est, avons-nous vu, réservée au propriétaire foncier.

5. — Le Bail à Complant.

Comme le bail à domaine congéable, le bail à complant est né de ce même principe juridique que le fonds et la surface forment deux propriétés distinctes, le propriétaire de la surface étant aussi locataire du fonds ; mais la faculté de congément pour le propriétaire foncier et le droit au remboursement de ses édifices et superfices à dire d'expert, pour le preneur, sont des caractères particuliers au domaine congéable.

Ce bail, très usité à l'origine dans presque toute la France, ne subsista pendant les quatre derniers siècles de l'ancien régime, que dans les pays de l'Ouest, principalement dans la région de Nantes et en Vendée.

« Voici, dit M. Grandt (1), comment on procédait le plus souvent. Un cultivateur venait trouver le propriétaire d'une terre inculte, plus rarement d'une terre arable ou encore d'une vigne décrépète, et le priait de la lui céder, s'engageant à y planter des ceps. Le propriétaire, dont cette demande servait les intérêts, le laissait maître absolu du terrain pendant cinq ans, temps jugé nécessaire à l'accomplissement des diverses opérations (défoncement, plantation, etc.).

« Ce délai expiré, la vigne était divisée en deux

(1) Grandt. Le Contrat de Complant, p. 11.

parties dont l'une revenait en toute propriété à l'auteur de la concession, tandis que l'autre restait entre les mains du concessionnaire, selon des conditions juridiques variables, qui allaient, suivant les cas, les temps et les pays, de la pleine propriété du fonds à la simple jouissance viagère des améliorations, mais, sauf de rares exceptions, à charge d'une redevance annuelle consistant parfois en argent, le plus souvent en une part de la récolte ». Ce contrat s'analysait donc en un droit de propriété du bailleur sur le fonds, un droit de propriété du preneur sur la vigne et un droit de jouissance de ce preneur sur le fonds. La durée du complant étant celle de la vigne dont un provignage constant et intelligent peut prolonger indéfiniment l'existence, était pour ainsi dire sans limites.

Les complanteurs pouvaient transmettre leurs droits à leurs héritiers de tous degrés, ce qui, à la longue, produisit un tel morcellement de leurs droits que, par suite de partages nombreux, certains complanteurs ne possédaient plus que quelques pieds de vigne. « Comme toute tenure perpétuelle, ce droit est transmissible non seulement par succession, mais encore par tous les autres modes du Droit Civil. Il peut donc faire l'objet de donations, d'une vente ou d'un échange » (1).

Le colon qui ne pouvait, pour quelque raison que ce fût, continuer la culture de son complant, pouvait user de la faculté de « déguerpissement » en

(1) Grandt. Op. cit., p. 58.

abandonnant sa tenure et tous les droits qui y étaient attachés. Il était dans ce cas dégagé de toute obligation. Il avait « fait exponse ».

Dans ce contrat, il y avait donc, en somme deux propriétés juxtaposées et un bail.

6. — Le Droit de Marché.

A côté de ce bail à complant, il convient d'étudier, en dernier lieu, un droit d'une nature spéciale : le droit de marché. Nous l'étudierons un peu plus en détails que les précédents, car il offre une analogie très grande avec l'institution dont l'étude fait l'objet de ce travail.

Dans le Nord de la France, dans la partie de la Picardie qui s'appelait jadis le Santerre, il existait de très bonne heure un singulier démembrement du droit de propriété qui, tout en laissant au propriétaire son titre, faisait considérer l'héritage comme aliéné à perpétuité en faveur d'un fermier payant une rente fixée irrévocablement et une fois pour toutes. C'est le droit de marché, que J. Lefort définit : « La détention à perpétuité par un fermier ainsi que par ses descendants des terres louées moyennant l'accomplissement des clauses du contrat, ou le droit aux baux successifs des biens concédés une première fois » (1).

Les origines de ce droit sont très controversées. Pour les uns, les seigneurs propriétaires du sol, qui voulaient se rendre en Palestine pour les Croisades

(1) Lefort. Histoire du Droit de Marché, p. 6.

et voulaient se procurer des ressources, auraient abandonné à leurs fermiers le droit de jouir à perpétuité des terres données à bail, en retour d'avances pécuniaires. Mais on ne peut, pour prouver cette assertion, produire aucun acte, aucune pièce, aucun fait, aucune tradition.

M. Vion fait du droit de marché la récompense de grands travaux exécutés par les gens des campagnes. Ainsi, M. Vion croit qu'au début il fut la rémunération du défrichement ou le prix de sacrifices exceptionnels dépassant les obligations d'un preneur ordinaire. Quant à M. Lefort, — et c'est sa thèse qui paraît acceptable et logique — à son avis, « la seule opinion admissible est celle qui, refusant au droit de marché une origine légale, le fait dériver d'une détention abusive par les cultivateurs. A l'époque féodale, la propriété était exposée à de graves dangers. Lors du renouvellement d'un bail, le fermier dut se servir de sa possession et profiter de la difficulté qu'éprouvait le propriétaire à trouver d'autres cultivateurs, pour se faire attribuer des avantages exceptionnels... Il se peut parfaitement que le fermier en possession ait refusé de quitter la place et que les bailleurs, incapables de résister, voulant parfois se soustraire aux soucis de la culture, aient consenti plus ou moins volontairement à garder ces locataires, reconnaissant du reste, les heureux résultats des baux à longue durée, entourés alors d'une grande faveur » (1).

(1) Lefort. *Op. cit.*, p. 18.

Jusqu'au XVII^e siècle, les renseignements manquent complètement sur le droit de marché et son histoire ne date, pour ainsi dire, que de l'époque de Louis XIV. Le premier document officiel sur ce point est un édit du 4 Novembre 1679, rendu dans le but de faire cesser les abus de tous genres que venait de constater l'Intendant de Picardie et d'Artois, M. de Breteuil. Ces abus venaient de la façon dont était compris et appliqué le droit de marché. En effet, le preneur était perpétuellement attaché au bien affermé, il ne le quittait que de son propre gré, ne pouvant y être contraint tant qu'il remplissait les obligations que lui imposait cette coutume. Son droit, il pouvait le vendre, en disposer ou le léguer. et dans ce cas, le propriétaire devait accorder son consentement après paiement du droit « d'intrade ». Mais, si le propriétaire devenait un « dépointeur », la solidarité qui existait entre tous les titulaires de ce droit en cas de grève, d'épizootie ou de maladie, se tournait alors contre lui. « Personne n'oserait reprendre ces biens en ferme des dits propriétaires, par les menaces secrètes du feu ou autres mauvais traitements ou outrages qui leur sont faits, par des voies indirectes de la part des dits occupants, dont il est presque impossible d'avoir des preuves », dit l'édit de 1679. Ces menaces, les fermiers les mettaient souvent à exécution et bien souvent ils allaient jusqu'à l'assassinat. Envahissant, masqués, les demeures des propriétaires, ils étaient presque garantis de l'impunité, car ils gardaient toujours le secret sur ces forfaits commis dans la défense de ce

qu'ils estimaient leur droit. Cette solidarité allait même quelquefois plus loin, et J. Lefort cite l'exemple d'un laboureur qui fut pendu parce qu'on avait découvert qu'il avait participé au meurtre d'un propriétaire. Tous les autres laboureurs jouissant du droit de marché se réunirent et décidèrent que le plus aisé d'entre eux épouserait la veuve : et la chose fut exécutée.

Pour supprimer tous ces abus, Louis XIV décida d'attribuer la connaissance de ce délit à l'Intendant Général de la province, car les justices locales étaient souvent trop indulgentes sur ce point. Il déclara perturbateurs de la paix publique ceux qui les commettaient. De plus, il prescrivit aux fermiers d'avoir à abandonner sur-le-champ, aux propriétaires, les biens sur lesquels pesait le droit de marché.

Tout cela fut inutile, et le droit de marché persista. À la veille de la révolution, cet usage existait encore dans toute sa force, et J. Lefort écrivait, en 1877 : « Le droit de marché survécut à la Révolution française et tandis que des contrats reposant sur une origine certaine disparaissaient, le droit de marché persistait augmenté même du droit exclusif pour le fermier, d'acheter les terres tenues à bail lorsqu'elles sont à vendre. Aujourd'hui, il continue, comme par le passé, à grever les biens ruraux d'une partie de la Picardie, c'est-à-dire qu'il existe dans la plus grande portion des arrondissements de Montdidier et de Péronne, dans plusieurs cantons de celui de Saint-Quentin et même dans quelques localités du Pas-de-Calais et du Nord ; il s'y maintient avec force

et semble défier ses adversaires, comme les faits l'ont bien montré. »

Telles étaient les principales charges qui, jusqu'en 1789, ont pesé lourdement sur la propriété. Si nous y ajoutons le bourgage, l'échevinage, le bail héréditaire en Alsace, la colonge et l'albergement, on comprendra sans peine combien nombreux étaient à cette époque les démembrements de la propriété. S'ils avaient eu leurs raisons d'être, nous verrons dans le chapitre suivant pourquoi une réforme était devenue nécessaire et comment la Révolution la réalisa.

CHAPITRE IV

LA PROPRIÉTÉ SOUS LA RÉVOLUTION

Comme nous l'avons vu, il s'était produit au XVIII^e siècle un renversement de la doctrine à propos de la théorie du domaine direct et du domaine utile. Les titulaires du domaine direct sont expropriés et alors que, primitivement, ils étaient considérés comme seuls propriétaires, on ne leur reconnaît plus qu'un droit de servitude sur le fonds.

Ce renversement de la doctrine, accompagné du mouvement d'idées déclenché par les philosophes du XVIII^e siècle contre la féodalité, avait rendu ces droits difficilement supportables, par ceux qui les subissaient. Les cahiers de revendications qui devaient être présentés aux Etats Généraux convoqués pour 1789, furent écrits d'abord dans les paroisses, dans les baillages ensuite. Tous les cahiers des paroisses réclamèrent l'abolition des droits féodaux. Le cahier unique de revendications présenté par le Tiers-Etat la réclamait aussi formellement. Cependant le roi Louis XVI s'opposait à une pareille réforme. Dans sa déclaration du 23 Juin 1789, il place au-dessus de toute discussion « les dîmes, cens, droits et devoirs féodaux et seigneuriaux et généralement tous les

droits utiles et honorifiques attachés aux terres et aux fiefs ou appartenant aux personnes ».

Cependant, le mouvement contre ces droits allait s'accroissant. Après le 14 Juillet 1789, une véritable jacquerie éclata dans les campagnes. Les paysans incendiaient les châteaux des seigneurs. L'Assemblée Nationale comprit, mais trop tard, que la raison de ces violences se trouvait dans les droits féodaux et qu'il fallait au plus tôt les abolir. Dans la nuit du 4 Août 1789, le vicomte de Noailles, le duc d'Aiguillon, M. de Kerengal, M. Lapoulle dirent à l'Assemblée que « le peuple des campagnes cherchait à secouer enfin un joug qui, depuis tant de siècles, pesait sur sa tête, que l'on aurait prévenu l'incendie des châteaux, si l'on avait été plus prompt à déclarer que les armes qu'ils contenaient, allaient être anéanties par le rachat forcé. » Dans un magnifique mouvement d'enthousiasme, l'Assemblée vota le principe de l'abolition de tous les droits et privilèges de la féodalité.

Le 11 Août, l'Assemblée rendit un décret dans lequel elle déclarait : « L'Assemblée Nationale détruit entièrement le régime féodal. Dans les droits et devoirs, tant féodaux que censuels, ceux qui tiennent à la mainmorte réelle ou personnelle et à la servitude personnelle, ceux qui les représentent sont abolis sans indemnité, tous les autres sont déclarés rachetables ; le prix et le mode de rachat seront fixés par l'Assemblée Nationale ; ceux qui ne sont point supprimés continueront d'être perçus jusqu'au remboursement. » L'Assemblée posait donc le principe

qu'il y avait des droits purement oppressifs, et que ceux-là, il fallait les abolir sans ménagements ; mais que d'autre part, il y en avait d'autres qui étaient des accessoires parfaitement légitimes du droit de propriété, des obligations consenties soit à la suite d'une concession du sol, soit à la suite d'une certaine jouissance de la terre : ceux-là étaient déclarés simplement rachetables.

Le roi crut que ces décrets avaient été pris dans un mouvement d'emballement de l'Assemblée. Dans la lettre qu'il lui adressa le 18 Septembre, il déclara « je ne consentirai jamais à dépouiller mon clergé et ma noblesse. Je ne donnerai point ma sanction à des décrets qui les dépouillent ». Cette déclaration eut pour effet immédiat de réveiller la jacquerie. Le roi fut obligé de promulguer le décret le 3 novembre.

Il y avait entre ce décret et la promesse que l'on avait faite au peuple le 4 Août une différence essentielle : « Ainsi une destruction entière était annoncée au peuple, après quoi l'Assemblée comprenant qu'elle ne pouvait procéder à une expropriation générale, posait immédiatement le principe équitable du rachat ; mais elle ne le posait pas nettement et uniformément » (1).

Ceux qui étaient intéressés à la suppression sans indemnité, revendiquèrent le bénéfice de la première phrase : « L'Assemblée détruit entièrement le régime féodal », tandis que les seigneurs interprétèrent l'article dans un sens tout à fait opposé. Nous

(1) Viollet. Histoire du Droit Civil Français, p. 769.

étudierons (Section I) comment l'Assemblée Constituante commença les réformes dont le principe était ainsi posé, puis (Section II) comment ces réformes furent poursuivies par les différentes Assemblées révolutionnaires.

SECTION I

Commencement des Réformes : L'Assemblée Constituante

Pour remédier à la perturbation causée par la distinction qu'avait posée l'Assemblée Nationale, un des premiers soins de la Constituante fut de créer « un Comité de féodalité », MERLIN en fut le rapporteur. « Après un examen très réfléchi, dit-il dans son rapport, il nous a paru qu'on devait comprendre dans la liste des droits abolis tous ceux qui ne dérivent ni d'un contrat d'inféodation, ni d'un contrat d'accensement, qui ne sont dus que par les personnes, indépendamment de toute possession du fonds, et qui n'ont pour cause qu'une occupation enhardie par féodalité, soutenue par la loi du plus fort. » (1) Merlin distinguait donc deux sortes de droits féodaux : ceux qui étaient censés provenir d'usurpation (ceux qui étaient censés provenir de la féodalité dominante) et d'autre part, ceux qui étaient censés venir d'un contrat passé par la féodalité contractante.

(1) Dalloz, à Féodalité.

C'est sous l'inspiration de cette distinction entre féodalité dominante et féodalité contractante, que furent rendus les décrets des 15-18 Mars 1790 qui déterminent les droits qui sont abolis et ceux qui sont rachetables.

Les articles 1 et 2 commencent par abolir « toutes les distinctions honorifiques, supériorités et puissances qui en résultaient ». Les articles 5, 7, 10 abolissent dans le fief et dans la censive, l'aveu et dénombrement, la saisie, la commise, le retrait, le droit de prélation et le droit de retenue seigneuriale. Les droits de redevances et profits qui subsistent, ne peuvent plus être réclamés que par les actions civiles, tout comme de simples rentes ou charges foncières. Ainsi était consommée la disparition du fief et de la censive et la distinction entre terres nobles et roturières. La propriété est unifiée quoique grevée encore de charges, civiles il est vrai, mais cependant très lourdes.

Après le titre 2 qui énumère les droits seigneuriaux rachetés sans-indemnité, le titre 3 de ce décret est consacré aux droits seigneuriaux rachetables. L'article 1 pose le principe de ce rachat : « Seront simplement rachetables et continueront d'être payés jusqu'au rachat effectué, tous les droits et devoirs féodaux ou censuels qui sont le prix et la condition d'une concession primitive du fonds, « et le même titre énumère ces droits ainsi que les conditions de preuve qui doivent être employées pour en prouver l'existence et la quotité.

Ce rachat, le décret du 3 Mai 1790 en fixe les

conditions. Et d'abord, il commence par formuler un certain nombre de règles générales.

En principe, le rachat doit être effectué au seigneur direct par le propriétaire du fonds grevé, soit à l'amiable (article 6) soit par force. Ce principe du rachat, effectué obligatoirement par l'intéressé, rendait dans bien des cas le rachat impossible : il fallait, pour l'effectuer, disposer de fortes sommes ; il n'était permis qu'aux riches. On aurait dû, comme le voulait le duc d'Aiguillon, mettre ce rachat soit à la charge des communautés, soit mieux encore, à la charge de la nation tout entière.

Venaient ensuite, dans ce décret, les restrictions suivantes : 1°) si plusieurs fiefs ou censives appartenant ou non au même propriétaire sont chargés de cens ou redevances solidaires, le rachat ne peut être effectué que pour toutes les tenures solidairement.

2°) les droits casuels doivent être rachetés en même temps que les redevances annuelles ;

3°) un propriétaire qui veut libérer sa part doit racheter les droits fixes pour le tout et divisément les droits casuels.

4°) les seigneurs qui auraient reçu le prix de rachat de leurs droits, seraient tenus d'en remettre une partie à leur suzerain. Enfin la troisième division de ce décret règle le rachat des redevances annuelles.

Telles étaient les conditions de rachat des droits seigneuriaux établies par le décret de 1790. Un pas

de plus dans la libération de la propriété fut fait par le décret du 18 Décembre 1790, qui réglait les conditions de rachat des rentes foncières et de la locatairie perpétuelle.

Pour ce qui est du bail à domaine congéable, les uns réclamaient sa suppression, prétendant qu'il était entaché de règles féodales, les autres demandaient son maintien. La Société Royale d'Agriculture conclut à son maintien. Le décret du 7 Juin 1791 suivit ce conseil et le maintint tout en y portant d'importantes modifications. A l'avenir, dit l'article 2, les fonciers ne peuvent exiger des domainiers des droits ou redevances de même nature que les droits féodaux supprimés sans indemnité. De plus, le domainier pourra, pendant le bail, aliéner les édifices et superficies de leur tenure, sans le consentement des propriétaires et sans être soumis aux droits de lods et ventes. Enfin, ce même décret réglait les conditions de congément et établissait que les baux de cette nature devraient à l'avenir être constatés par écrit.

Malgré toutes ces réformes, la Constituante n'avait cependant pas rempli sa promesse. « Elle avait aboli les droits de servitude personnelle et réelle, mais elle avait transformé et non anéanti les autres droits féodaux. Les habitants des campagnes, qui s'étaient levés contre la féodalité, se virent obligés d'acquitter, comme simples droits fonciers, des droits et des rentes qu'ils payaient auparavant comme féodaux et censuels. Cette transformation, qui laissait subsister en partie les liens du passé et le

fardeau des rentes et des champarts, ne leur parut pas, dans l'ordre réel, une révolution suffisante » (1). Dans le décret du 5 Juin 1791, la Constituante déclarait que le territoire de la France était « dans toute son étendue, libre comme ceux qui l'habitent », affirmation contraire à la réalité. On voulait que ce principe soit effectivement appliqué et que la terre soit entièrement débarrassée de toutes les charges qui pesaient sur elle.

L'Assemblée essaya de modifier cet état d'esprit. Dans l'Instruction législative des 15-19 Juin 1791, elle disait : « Ils (les paysans) ne la feront pas repentir de ses bienfaits en violant des droits que la justice la plus impérieuse la forçaient de maintenir jusqu'au rachat ; et ils sentiront tous que puisqu'ils sont devenus égaux en droit à leurs ci-devant seigneurs, ceux-ci doivent par cela seul, jouir paisiblement, comme chacun d'eux, de leurs propriétés ».

Ainsi, c'était au nom de la justice que la Constituante fixait une borne aux réformes. Mais « le peuple tirait d'autres conséquences du principe anti-féodal... La dernière conséquence était la libération complète et absolue de tous les droits qui tenaient directement ou indirectement aux concessions féodales » (2).

(1) Laferrière. Essai sur l'Histoire du Droit Français, p. 121.

(2) Laferrière. Op. cit. pp. 121-122.

SECTION II

*Suite des réformes. L'Assemblée Législative
et la Convention. Le Directoire et le Consulat*

Avec l'Assemblée Législative, la question des droits féodaux entre dans une phase nouvelle. Le Comité Féodal, qui fut formé dès la réunion de cette Assemblée, déposa le 11 Avril 1792 un projet de loi rangeant les lods et ventes et tous les droits casuels dans la catégorie des droits abolis sans indemnité et mettant à la charge des seigneurs, la preuve de la légitimité de leurs droits.

Ce projet, qui fut très discuté, fut promulgué le 18 Juin 1792. Par ce décret « l'Assemblée Législative décrète que tous les droits casuels, soit censuels, soit féodaux, et tous ceux qui en sont représentatifs, sont et demeurent supprimés sans indemnité, à moins que les dits droits ne soient justifiés par le titre primitif d'inféodation, d'accensement ou de bail à cens, être le prix et la condition d'une concession du fonds pour lesquels ils étaient perçus et d'être rachetables. » Le 25 Août, l'Assemblée, « considérant que le régime féodal était aboli, que, néanmoins, il subsistait dans ses effets et que rien n'était plus instant que de faire disparaître du territoire français ces décombres de la servitude qui couvrent et dévorent les propriétés », rendit un décret qui assimilait les droits fixes aux droits casuels pour la preuve par le titre primitif. Le même décret supprimait de plus les rentes foncières « à moins qu'elles

ne soient dues par des particuliers à des particuliers non seigneurs ni possesseurs de fiefs ». Ainsi entrait en jeu non seulement la nature du droit mais aussi la qualité de celui qui en jouissait.

Par décret du 27 Avril, l'Assemblée Législative supprima le bail à domaine congéable et le prohiba pour l'avenir. Elle attribua la propriété à celui qui n'avait eu que la jouissance. Le domaine direct laissait la place au domaine utile.

Enfin, la Convention allait aller plus loin en abandonnant définitivement la distinction entre féodalité dominante et contractante ; elle nia les redevances seigneuriales comme conditions de concession de fonds même en présence du titre primitif. Elle décida que tous les titres constatant des droits féodaux et redevances seigneuriales seraient brûlés. (Décret du 17 Juillet 1793).

« Ainsi disparurent définitivement du Droit Français la directe féodale et la directe censuelle qui, depuis plusieurs siècles, y tenaient une si grande place » (1).

Enfin, pour détruire tous les restes du régime féodal, la Convention allait s'attaquer à la rente foncière qui, dans certains cas, ressemblait à une redevance seigneuriale. Quel critérium allait-elle adopter ? Le 29 Floréal An II, elle déclara « que toute redevance ou rente foncière entachée originairement de la plus légère marque de féodalité est supprimée sans indemnité, quelle que soit sa dénomination,

(1) Chénon. Op. cit., p. 127.

quand bien même elle aurait été déclarée rachetable par les lois antérieures et qu'ainsi il ne peut y avoir de rachetable que les rentes convenancières qui ont été créés originairement sans aucun mélange ni signe de féodalité. » Par conséquent, dans un contrat constatant une rente, il suffisait qu'il y eût quelques mots rappelant la féodalité, pour que la rente soit supprimée.

Il restait à la Révolution à détruire la directe privée. Le décret du 18 Septembre 1790 avait supprimé l'emphytéose perpétuelle, mais avait laissé subsister les baux à long terme à la seule condition qu'ils aient moins de 99 ans de durée. Ces baux transmettaient-ils le domaine utile ? Il semble que déjà, dès le décret du 15 Septembre 1791 qui parle de « *fonds aliénés à bail emphytéotique ou à rente non perpétuelle* » la théorie du domaine utile avait été abandonnée.

« Mais plus tard, il se produisit un mouvement de doctrine très remarquable qui tendit à rapprocher l'emphytéose temporaire du type romain, c'est-à-dire, à ne reconnaître à l'emphytéote qu'un droit réel de jouissance sur la chose d'autrui, un *jus in re aliena*, analogue à l'usufruit. La doctrine écartait ainsi la théorie du domaine utile » (1). En effet, le décret du 9 Messidor An III et celui du 11 Brumaire An VII parlent, à propos des baux emphytéotiques, « *d'usufruit et de jouissance* ». Cette jouissance que donnaient les baux à long terme, n'était plus, d'après

(1) Chénon. *Op. cit.*, p. 131.

le décret de Messidor, susceptible d'hypothèque et perdait ainsi son caractère réel. De tels baux donnaient simplement un droit de créance contre le bailleur.

Une dernière réforme de la Révolution fut enfin de transformer par la loi du 11 Brumaire An VII, le droit réel de rente foncière en un droit de créance. C'était un des plus importants démembrements de la propriété de l'ancien Droit qui disparaissait. Ainsi, en moins de vingt ans, la Révolution avait complètement unifié le droit de propriété.

Taine a écrit : « La Révolution est par essence une translation de propriété ; en cela consistent son support intime, sa force permanente, son moteur premier et son sens historique ». Comme le dit fort justement M. Planiol : « Sous la plume d'un tel écrivain, cette phrase ne pouvait manquer de devenir un axiome ; elle domine aujourd'hui l'opinion publique française et on la répète tous les jours sous des formes variées, d'un bout à l'autre du monde politique. Cela ne l'empêche pas d'être une erreur ; ceux qui la tiennent pour vraie ne peuvent rien comprendre à l'œuvre juridique de la Révolution. La grande évolution historique qui a lentement exproprié le seigneur au profit du vassal ou tenancier était déjà achevée avant 1789. La Révolution a affranchi la terre des redevances qui la grevaient ; elle n'a pas eu à opérer un déplacement de propriété qui était chose faite » (1).

(1) Planiol. Cours Élémentaire de Droit Civil Français, T. I, p. 772.

CHAPITRE V

LE CODE CIVIL ET LES LOIS POSTÉRIEURES

La Révolution a, nous venons de le voir, supprimé le domaine direct, elle a transformé la rente foncière en la supprimant en tant que droit réel et en la rendant toujours rachetable. Elle n'a cependant pas touché aux servitudes personnelles et prédiales d'origine romaine. « En résumé, en l'an 1804, il ne subsistait de l'ancien régime que deux sortes de démembrements de la propriété : les droits réels de jouissance et les servitudes prédiales. L'article 543 du Code Civil dit en effet : « on peut avoir sur les biens ou un droit de propriété ou un simple droit de jouissance ou seulement des services fonciers à prétendre. En d'autres termes, l'article 543 reconnaît comme démembrements de la propriété, précisément ceux qui ont échappé et qui devaient échapper à l'abrogation de l'ancien Droit parce qu'ils n'étaient pas le produit de l'état social particulier au Moyen-Age. Ils lui préexistaient. C'est pour cela qu'ils lui ont survécu. Ainsi, l'article 543 n'exprime pas seulement un fait historique, mais encore un fait juridique en énumérant comme démembrements de la propriété, les seuls qui dérivent vrai-

ment de la nature des choses, puisque à toutes les époques on les voit consacrés » (1).

L'article 543 dit, dans sa première partie : « On peut avoir sur les biens ou un droit de propriété... » Dans l'article suivant, le Code Civil donne la définition de ce droit de propriété dont il vient de parler. « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » — C'est en somme la définition romaine de la propriété, qui comprenait, nous l'avons vu, le *jus fruendi*, *utenti* et *abutenti*. Et, en effet, le législateur n'a pas compté dans cette énumération, ce que les Romains appelaient l'*usus* « sans doute a-t-il considéré que l'usage est une sorte de jouissance, celle qui consiste à retirer personnellement l'utilité ou le plaisir que peut procurer une chose non frugifère et non exploitée ; ainsi, il y a usage de la part du propriétaire qui habite dans sa maison, se promène dans son parc, chasse dans ses bois, etc., etc. Dans le langage courant, ce sont bien là des actes de jouissance » (2).

Mais il y a, semble-t-il, dans cette définition, une contradiction. L'article 544 parle de « droit le plus absolu », et un peu plus loin, il ajoute « pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par les règlements ». Si un droit est « le plus absolu », comment peut-il être limité ? Contradiction

(1) Chénod. *Op. cit.*, p. 147.

(2) Capitart. Cours élémentaire de Droit Civil Français, T. I, p. 716.

qui n'est qu'apparente et qui n'existe que si on prend les termes de cet article dans leur lettre. Par « droit le plus absolu », le législateur de 1804 a voulu simplement exprimer cette vérité que le droit de propriété est le droit réel le plus complet qui puisse exister sur une chose... En second lieu, les rédacteurs du Code Civil, en qualifiant la propriété de droit absolu, ont dû vouloir faire allusion à son indépendance actuelle, par opposition au caractère dépendant et subordonné qui était en général celui de la propriété foncière avant la Révolution » (1). De plus, par la porte que la dernière partie de l'article 544 ouvrait aux restrictions que les lois ou les règlements pourraient apporter au droit de propriété, les rédacteurs du Code Civil ont fait de la propriété individuelle un droit susceptible à tout moment de se modifier et de s'adapter au développement économique ou social.

2. — *Modifications apportées au droit de propriété depuis le Code Civil jusqu'à nos jours*

La plus importante des restrictions apportées au droit de propriété est celle qui résulte de l'institution de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette institution permet en effet, à l'Etat, de déposer un particulier quand l'utilité publique l'exige moyennant le paiement d'une indemnité. Cette expropriation, le Code Civil l'autorisait déjà dans l'ar-

(1) Ibid. p. 717.

ticle 545 : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique... » Mais les cas dans lesquels cette expropriation est permise sont devenus considérablement plus nombreux que ceux qui étaient énumérés dans la loi organique du 3 Mai 1841.

L'expropriation peut, à l'heure actuelle, être effectuée en vue d'améliorations agricoles ou urbaines (Loi du 22 Décembre 1888), pour l'utilisation de l'énergie hydraulique (Loi du 17 Octobre 1919), pour l'acquisition des sources d'eau potable (Loi du 15 Février 1902), pour cause d'utilité artistique (Loi du 31 Décembre 1915), pour raisons d'hygiène (Loi du 15 Février 1902 et du 17 Juin 1915). « En outre, l'utilité de l'expropriation peut être aujourd'hui déclarée non seulement pour les superficies comprises dans le périmètre des ouvrages publics projetés, mais encore pour toutes celles qui sont reconnues nécessaires pour assurer à ces ouvrages leur pleine valeur immédiate ou d'avenir, et elle peut l'être aussi pour les immeubles, qui en raison de leur proximité de l'ouvrage projeté, doivent en retirer une plus-value dépassant 15 % (Loi du 6 Novembre 1918) » (1).

A ces textes, il faut ajouter les lois sur les réquisitions, qui sont une forme de l'expropriation. Ces lois rendent la réquisition possible, non seulement en cas de guerre, mais même chaque fois que les nécessités publiques l'exigent.

(1) Capitant. Les transformations du Droit Civil Français depuis 50 ans. P. 21.

Si la propriété a été considérablement restreinte par ces lois sur l'expropriation et la réquisition, le nouveau régime des eaux a complètement bouleversé le régime de la propriété des riverains sur les cours d'eau non navigables ni flottables. Le Code Civil, en effet, n'avait eu en vue que les intérêts des particuliers qui étaient déclarés propriétaires absolus des sources jaillissant sur leurs fonds et des cours d'eau non navigables ni flottables.

« Une réglementation plus complète établissant d'une façon plus précise, à côté des droits des particuliers, ceux de la collectivité sur cet élément indispensable à la vie des hommes, était nécessaire. Le Premier Empire en avait commencé l'étude en 1808, mais cette étude n'a abouti que 90 ans plus tard, à une loi du 8 Avril 1898, d'ailleurs incomplète, mal venue, mal rédigée (voir notamment les articles 642 et 643) qui ne fait aucun honneur à ceux qui l'ont élaborée, car ils ont versé dans le même défaut que le Code Civil, et, comme lui, ont sacrifié l'intérêt social à celui de la propriété privée dont ils ont consolidé, exagéré même les droits (voir l'article 3) » (1). La loi du 26 Octobre 1919, loi trop tardive, car presque toutes les chutes d'eau avaient été accaparées par des sociétés privées, a enfin reconnu le caractère social et collectif de cette force et a décidé que nul ne peut disposer de l'énergie des cours d'eau, même non navigables ni flottables, sans une

(1) Ibid., p. 22.

concession ou une autorisation de l'Etat qui, en aucun cas, ne pourra dépasser 75 ans.

Si on ajoute à ces dispositions d'autres lois restreignant le droit de propriété et inspirées, les unes de motifs de sécurité et de salubrité publique (1), les autres, de motifs d'économie sociale (2) ou d'ordre artistique (3), d'ordre fiscal (4), ou bien nécessitées par les besoins de la défense nationale (5), on conviendra sans peine que le droit de propriété s'est bien modifié depuis la conception dont le Code Civil avait été comme la cristallisation.

En réalité, la modification de la notion de propriété prend place dans une transformation générale de nos conceptions juridiques. Cette transformation, dit M. Duguît, « peut se ramener aux deux propositions suivantes :

1^o) La déclaration des Droits de l'Homme, le Code Napoléon et tous les Codes modernes qui pro-

(1) Lois et Règlements de Voirie imposant aux propriétaires des prohibitions ou des obligations relatives à l'alignement, au nivellement, à la hauteur des constructions, à la réparation ou à la démolition des bâtiments menaçant ruine, les prescriptions relatives aux établissements dangereux, incommodes ou insalubres (Décrets des 3 Mai 1896, 5 Mai 1888, Loi du 19 Décembre 1917).

(2) Prescriptions concernant l'exploitation des mines et minières, le défrichement des forêts, le reboisement, sur la culture de la vigne en vue de la destruction du phylloxéra.

(3) Si l'immeuble présente un intérêt artistique ou historique, il est classé et le droit de propriété subit dans ce cas de très graves restrictions (Loi du 31 Décembre 1913).

(4) Restrictions à la culture du tabac et au droit de fabrication de l'alcool par les bouilleurs de cru.

(5) A cette catégorie appartiennent les servitudes militaires ou interdictions de construire ou de planter dans un certain périmètre autour des places de guerre.

cèdent plus ou moins de ces deux actes, reposent sur une conception purement individualiste du droit. Aujourd'hui, s'élabore un système juridique fondé sur une conception essentiellement socialiste.

Il est bien entendu que j'emploie ce mot parce que je n'en ai pas d'autre, qu'il n'implique dans ma pensée aucune adhésion à un parti socialiste quelconque, qu'il marque seulement l'opposition entre un système juridique fondé sur l'idée de droit subjectif de l'individu, et celui fondé sur l'idée d'une règle sociale s'imposant à l'individu.

2°) Le Système juridique de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Code Napoléon reposait sur la conception métaphysique de droits subjectifs. Le système juridique des peuples modernes tend à s'établir sur la constatation du fait de fonction sociale, s'imposant aux individus et aux groupes. Le système juridique civiliste était d'ordre métaphysique ; le système nouveau qui s'élabore est d'ordre réaliste » (1).

Qu'entend, au juste, M. Duguit par droit subjectif ? « C'est, dit-il, le pouvoir qui appartient à une volonté de s'imposer comme telle à une ou plusieurs autres volontés quand elle veut une chose qui n'est pas prohibée par la loi... J'ai le droit de propriété : j'ai le pouvoir d'imposer à autrui le respect de ma volonté d'user comme je l'entends de la chose que je détiens à titre de propriété » (2).

(1) Duguit. Les transformations du Droit, pp. 8-9.

(2) Ibid., p. 10.

Le nouveau système, au contraire, « repose sur une conception exclusivement réaliste qui élimine successivement la conception métaphysique du droit subjectif : c'est la notion de fonction sociale.

« L'homme n'a pas de droits ; la collectivité n'en a pas davantage. Mais tout individu a dans la Société une certaine fonction à remplir, une certaine besogne à exécuter, et cela est précisément le fondement de la règle de droit qui s'impose à tous, grands et petits, gouvernants et gouvernés... La propriété n'est plus, dans le droit moderne, le droit intangible, absolu, que l'homme détenteur de la richesse a sur elle. Elle est et doit être ; elle est la condition indispensable de la prospérité et de la grandeur des sociétés et les doctrines collectivistes sont un retour à la barbarie. Mais la propriété n'est pas un droit, elle est une fonction sociale. Le propriétaire, c'est-à-dire le détenteur d'une richesse a, du fait qu'il détient cette richesse, une fonction sociale à remplir : tant qu'il remplit cette mission, ses actes de propriétaire sont protégés. S'il ne la remplit pas ou s'il la remplit mal, si par exemple il ne cultive pas sa terre, laisse tomber sa maison en ruines, l'intervention des gouvernants est légitime pour le contraindre à remplir sa fonction sociale de propriétaire, qui consiste à assurer l'emploi des richesses qu'il détient conformément à leur destination » (1).

M. J. Bonnecase, de son côté, prétend « que

(1) Duguît. Op. cit., pp. 19-21.

cette orientation nouvelle dans les solutions positives n'a nullement pour pivot la notion de droit social, pour la bonne raison qu'à notre avis, le droit social est un mot, rien qu'un mot, et qu'au surplus la notion de droit social, telle qu'on nous la présente, existerait-elle réellement, qu'il serait impossible de voir en elle l'explication dernière des solutions positives de toutes sortes, dont le Droit Civil nous offre l'éclosion journalière » (1). D'après lui, le « Droit Civil Français demeure individualiste dans son fondement comme dans son développement ; mais ce caractère individualiste et rationnel est, chaque jour davantage, tempéré par l'influence concurrente des données de l'élément expérimental du droit fait lui-même des aspirations du milieu social et de la nature organique de la personne humaine » (2).

Sans prendre parti dans cette controverse, il faut cependant signaler qu'en Italie, par exemple, il semble que le droit de propriété tende à devenir une fonction social. Aux termes de la loi qui ordonne la bonification intégrale des terres, les propriétaires sont tenus d'entreprendre les travaux indispensables pour mettre en valeur leurs propriétés, et, dans le cas où ils s'y refuseraient, ils peuvent être légalement expropriés. Le journal « Il Lavoro Fascista » du 4-5-29 signale que dans la province de Trévise, un certain Augusta Della Rovere laissait sa propriété de

(1) J. Bonnecase. *La Cité moderne et les transformations du Droit*, p. 50.

(2) *Ibid.*, p. 84.

9 hectares dans un état d'abandon complet. Le Préfet de la province lui a substitué, pour l'année en cours, la Fédération Provinciale Fasciste des Agriculteurs. Le journal fasciste, qui donne ce renseignement, y joint un commentaire, naturellement admiratif, et fait observer, fort justement d'ailleurs, que le régime fasciste a le mérite de suivre cette voie nouvelle avec plus d'audace qu'on ne l'a fait dans les autres pays.

En France, l'évolution du droit de propriété a conduit aux votes de lois importantes : les lois sur les loyers et la loi sur la propriété commerciale.

A. — *Loi sur les loyers*

L'article 1131 du Code Civil dit : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites ». Le régime exceptionnel créé par les nombreuses lois sur les loyers qui se sont succédé de 1914 à 1926, au contraire, entraînent la souveraineté de la loi supplantant celle des parties contractantes. D'après le nouveau régime institué par ces lois, la loi proroge les locations, c'est-à-dire prolonge leur durée contre le gré du propriétaire. C'est là l'objet principal de tous les moratoires de la loi du 9 Mars 1918, complétée, modifiée, remplacée par une série d'autres textes, dont l'aboutissant a été la loi du 1^{er} Avril 1926, modifiée par celle du 29 Juin 1929. De plus, la loi fixe un taux maximum de loyer, un prix limite (Loi du 29 Décembre 1923) dont les

dispositions sont reproduites par celles du 1^{er} Avril 1926.

Une brève analyse de cette loi du 1^{er} Avril 1926 nous donnera une idée de l'atteinte très forte qu'elle porte à la liberté des conventions et au droit de propriété.

D'abord, un des caractères dominants des prorogations qu'elle impose, c'est qu'il s'agit de prorogations de plein droit et absolument automatiques. Pour ce qui est de leur durée, on a admis le système des paliers, pour éviter le retour brusque au droit commun de tous les baux. L'article 2 de la loi décide en effet, que la durée des prorogations variera suivant le prix du loyer en 1914, et suivant l'importance de la population des villes.

Il y avait donc, ne serait-ce que par ces dispositions une expropriation partielle. Partielle, car elle n'enlevait au propriétaire qu'une partie de son droit de propriété : le droit de disposer ; partielle aussi, car ces dispositions n'étaient que momentanées et présentaient un caractère transitoire.

D'ailleurs, pour tempérer la rigueur de cette atteinte au droit du propriétaire, on lui accorde dans certains cas le droit de « reprise » : lorsqu'il reprend les locaux loués, pour les habiter ou y faire habiter ses parents ou alliés. Et encore ici, y a-t-il lieu de distinguer. Si l'immeuble a été acquis en tout ou en partie avant le 1^{er} Mars 1926, le propriétaire peut le reprendre sans indemnité, à condition que les locaux loués servent exclusivement à l'habitation, que le droit de reprise soit exercé une seule fois au

profit des bénéficiaires ci-dessus énoncés et il faut que le locataire n'appartienne pas à certaines catégories privilégiées. Mais si au contraire, l'immeuble a été acquis après le 1^{er} Mars 1926, le propriétaire qui veut user de son droit de reprise doit mettre à la disposition des locataires ainsi évincés un local équivalent : condition, on le voit, bien difficilement réalisable. Si on ajoute à ces restrictions des dispositions qui interdisent au propriétaire de majorer le prix des loyers au-dessus d'une certaine limite, on admettra sans peine que ses droits ont bien été amoindris.

Mais quand il s'est agi non plus des loyers concernant des locaux d'habitation, mais de la révision des baux commerciaux, on a considéré que la propriété commerciale était comme le corollaire indispensable de la révision de ces baux. Cette propriété commerciale a, en effet, été créée par la loi du 30 Juin 1926, modifiée par celle du 22 Avril 1927 et celle du 21 Juillet 1927.

Par ces lois, le législateur a voulu que le commerce n'ait plus à souffrir des incertitudes locatives et qu'il bénéficiât d'une certaine stabilité sur ce point ; il a considéré que le commerçant qu'il a présumé avoir développé sa maison par son travail, son activité, ne devait plus être soumis au risque de se voir expulsé en fin de bail pour le plus grand profit d'un locataire ou du bailleur prenant sa place. Donner au commerce la sécurité locative et, en outre, le défendre contre toute atteinte de spéculation de la

part du propriétaire, telles furent les directives maîtresses de la loi.

D'un autre côté, du côté propriétaire, le législateur a voulu sauvegarder l'essentiel du droit de propriété, qui est la libre disposition de la chose possédée.

C'est de la combinaison de ce double principe que sont issues les dispositions principales de la loi et particulièrement l'article 4 qui régit la matière de l'éviction. Ainsi, toutes les fois que l'éviction du locataire commerçant a, pour origine, l'exercice par le propriétaire d'un droit légitime, c'est-à-dire reconnu par la loi, le locataire doit céder purement et simplement la place. Mais toutes les fois que cette éviction a un motif spéculatif de la part du propriétaire ou même n'a aucun motif, la loi a vu en elle un abus de droit de ce dernier : le départ du locataire s'il est, en toute hypothèse, obligatoire en vertu du principe de la libre disposition par le propriétaire de la chose qui lui appartient, donne du moins droit, au profit de l'évincé, à une indemnité payable soit par le bailleur, soit par le tiers bénéficiaire, mais se ramenant, en fin de cause, à une mise en jeu de la responsabilité du propriétaire. Ainsi ont été prévues diverses indemnités : indemnité d'éviction, fondée sur l'abus de droit du propriétaire, indemnité de plus-value fondée sur un enrichissement sans cause dont il profiterait, enfin indemnité pour l'enrichissement sans cause du locataire entrant. Telles sont les dispositions principales de la loi instituant la propriété commerciale.

De même qu'on avait trouvé que cette propriété commerciale était le corollaire indispensable de la loi de révision des baux commerciaux, on a pensé que la « propriété culturelle » devait être le corollaire logique de la loi sur la révision des baux ruraux (loi du 9 Juin 1927) et on a déposé divers projets tendant à instituer « la propriété culturelle » qui fait l'objet de la présente étude.

La notion de propriété, nous l'avons vu au cours de cette première partie, a évoluée.

Elle ne doit pas rester figée ; elle doit évoluer et s'adapter aux changements de mœurs, aux mouvements du progrès et de la civilisation. Mais de quelle prudence ne doit-on pas s'entourer, quand il s'agit de toucher à ce droit primordial. « Si ces principes ne nous apparaissent plus comme des dogmes intangibles, leur valeur pratique démontrée par une longue expérience sociale exige avec une autorité suffisante qu'il ne leur soit porté atteinte que lorsqu'il n'est pas d'autres moyens de remédier aux abus signalés. » (1). Il ne faut pas, en effet, que sous prétexte de justice et pour plaire à une clientèle électorale, en portant inutilement atteinte à un droit essentiel de l'individu, on risque de déclencher de graves perturbations dans la Société tout entière. Sur ce point surtout, comme fort justement le disaient nos ancêtres, « méfions-nous de l'équité des Parlements ».

(1) Rigaud. Le Conflit de deux Propriétés. Annales du Droit Commercial. Avril-Juin 1921.

DEUXIEME PARTIE

CHAPITRE PREMIER

PROPRIÉTÉ CULTURALE ET INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

La Chambre et le Sénat ont été saisis ces dernières années de diverses propositions de loi tendant à fixer les droits du fermier sortant à l'occasion des améliorations apportées, en cours de bail, au fonds loué. Les unes tendent à accorder au métayer et au fermier sortants une indemnité de plus-value, tandis que d'autres tendent à reconnaître en outre à leur profit la propriété culturale.

Voilà deux choses, propriété culturale et indemnité de plus-value, que bien souvent l'on confond et dont il est nécessaire, avant d'aller plus loin, de donner des définitions exactes.

La propriété culturale (M. le Député Cautru l'a fort bien définie) « c'est le droit, pour le fermier ou le métayer sortants, de renouveler leur bail pour une durée égale à celle du contrat expiré, s'ils offrent des conditions égales aux conditions les plus avantageuses qui sont faites au propriétaire par les successeurs éventuels de bonne foi » (1).

(1) Rapport Cautru.

L'indemnité de plus-value, de son côté, est un droit accordé au fermier ou au métayer sortants, au remboursement de la plus-value que les améliorations qu'il a faites ont donnée au fonds loué.

Ces deux institutions, on le voit par leurs seules définitions, diffèrent profondément. Elles ont cependant un point commun : c'est le but poursuivi. Les obligations et les droits attribués par le Code Civil au fermier durant l'exploitation et à l'expiration du bail, ne correspondent plus aux méthodes modernes de culture. Le droit actuel est insuffisant. C'est pour remédier à cette insuffisance que les idées d'indemnité de plus-value et de propriété culturale ont été mises en avant. Etudions sommairement le droit actuel en ce qui concerne le fermier sortant. Nous verrons ensuite comment les méthodes de culture se sont profondément modifiées au cours des 80 dernières années et ont rendu la réglementation du Code Civil insuffisante.

I. — *Le Droit actuel*

Le preneur voit ses principales obligations insérées dans l'Art. 1728 aux termes duquel il est strictement tenu : « 1° d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée par les circonstances, à défaut de bail. 2° de payer le prix du bail aux termes convenus ». Cette formule générale posée par l'article 1728 en ce qui concerne le

prêneur, en général, de toute chose louée, est répré-
duite et développée par l'article 1766 en ce qui con-
cerne les baux à terme. « Si le preneur d'un héritage
rural ne le garnit pas de bestiaux et ustensiles néces-
saires à son exploitation, s'il abandonne la culture,
s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il em-
ploie la chose louée à un autre usage que celui au-
quel elle a été destinée et qu'il en résulte un dom-
mage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les cir-
constances, faire résilier le bail. »

« Tel est le faisceau d'obligations dont le fer-
mier est tenu en vertu du Code lui-même pendant la
durée de la jouissance, et qui ont pour but de le
contraindre à cultiver la terre aussi diligemment que
s'il en était propriétaire. Des moyens de défense éner-
giques sont donnés au bailleur contre les négligen-
ces et les fautes du fermier. Il pourrait même se faire
que la culture fût assez délaissée, l'entretien des bâ-
timents et ouvrages agricoles assez défectueux pour
amener, après la résiliation du bail, une diminution
de la valeur locative de la ferme. Dans ce cas, et s'il
y a faute du fermier, le bailleur peut demander une
indemnité de relocation. (Trib. Bayonne, 23 Janv.
1894, Gaz. des Trib. 28 Avril 1894) » (1).

A ces obligations imposées au fermier durant la
durée du bail, correspond l'obligation qui lui est
faite par l'art. 1730 de restituer la chose à l'expira-
tion de sa jouissance. Aux termes de cet article :

(1) Lebreton, L'Indemnité de plus-value au fermier sor-
tant, p. 17.

« s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ». L'article 1731 ajoute que : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparation locative et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Toutes ces protections que la loi accorde au bailleur, traduisent le respect légitime du Code pour son droit de propriété. Ce souci unilatéral est ainsi posé dans l'article 1730 ; on le retrouve dans les art. 1731, 1732, 1735, applicables à tout preneur à loyer. Dans les art. 1766, 1777, 1778 spéciaux aux locaux loués à ferme, ce principe est encore fortifié. En effet, ces articles garantissent minutieusement le preneur de toutes les détériorations qui pourraient arriver à sa chose.

« L'art. 1766, l'art. 1732 et les autres mettent donc à la charge du preneur, comme il convient, les dégradations et mutilations survenues sous sa responsabilité ; mais si, au contraire, par son fait également, des améliorations foncières et immobilières ont été réalisées ? si au lieu de n'avoir pas entre-tenu la ferme, au lieu d'avoir laissé périr des vignes et des bois, il a, au contraire, planté, construit, fait des aménagements profitables à la culture ? si, en fin de bail, non content de satisfaire à l'article 1778, le fermier sortant met jusqu'au dernier jour, dans les terres, des fumiers et éléments de fertilité qui profiteront à son successeur ? Ces questions ne sont pas

des hypothèse d'école : de quelle manière la loi le prévoit-elle ? « Le Code, écrivent MM. J. et H. Hittier, ne reconnaît pas le droit du fermier améliorateur » (1). Il faut, en effet, constater que le Code Civil ne contient aucune contre-partie à ces obligations très lourdes qui sont à la charge du preneur. En face notamment des art. 1732, 1766, 1778 dont l'objet est de sanctionner la moins-value imputable au fermier, aucune disposition ou titre de loi ne permet à celui-ci d'être remboursé en fin de bail de la plus-value dont il est pareillement l'auteur.

La jurisprudence, devant cette absence de textes, s'est bornée à appliquer au fermier améliorateur les dispositions de l'art. 555 qui visent le possesseur de mauvaise foi. Il en résulte que le propriétaire a le droit, si des plantations, constructions ou ouvrages ont été faits sur son fonds par le fermier sortant, soit d'obliger le fermier à les enlever, soit d'opter pour leur conservation, à charge dans ce cas de rembourser au fermier la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. S'il s'agit d'améliorations culturales, c'est-à-dire d'améliorations définitivement incorporées au sol, le fermier sortant n'a aucun moyen de s'en faire rembourser la valeur ou d'obtenir la moindre indemnité de ce fait.

(1) Lebreton. *Op. cit.*, page 25.

II. — *Les nouvelles méthodes de culture*

« Le silence du Code Civil qui justifie cette jurisprudence, n'est pas un oubli. Les conditions générales de l'agriculture et le peu d'importance du bail à ferme ne permettaient pas au législateur de 1804 de prévoir les données du problème qui se pose de nos jours à l'occasion du fermier sortant » (1).

Comme le dit fort justement M. J. Hitier, « les juristes qui ont, en 1804, réglé les droits respectifs du preneur et du bailleur d'un bien rural ont posé les règles qui convenaient à leur temps, compte tenu de ce qu'étaient les conditions de l'entreprise agricole à leur époque. On ne peut leur faire grief de n'avoir pas pressenti ce que donnerait l'avenir. Eussent-ils eu le don de divination qu'ils auraient été fondés à dire que leur mission était de légiférer d'abord pour leurs contemporains, les agriculteurs du début du XIX^e siècle — c'est ce qu'ils ont fait.

« Voilà comment ils ont ignoré, systématiquement peut-on dire, ce type qui préoccupe aujourd'hui le législateur et qu'on appelle le fermier améliorateur, celui qui laisse à l'heure de sa sortie, la terre enrichi, dotée d'une plus-value qui est son œuvre, avec l'apport de matières fertilisantes venues de l'extérieur, avec la lutte, poursuivie pendant le bail, contre les plantes adventices à grand renfort de traitements onéreux appliqués au cours de la végétation sur les cultures, pour ne citer que les exemples les

(1) Rapport Cautru, page 4.

plus frappants. De leur temps il n'y avait que fermiers maintenant, tant bien que mal, la puissance de production de la terre avec les seules ressources qu'offrait le domaine lui-même, par le fumier qu'il produisait, et à condition de laisser périodiquement revenir pour la terre l'année de repos par la jachère à la base de l'assolement » (1).

Jusque vers le milieu du siècle dernier, en effet, le fermier n'employait pour fertiliser sa terre que le fumier naturel de l'écurie et de l'étable : il n'employait jamais d'engrais chimiques, ceux-ci étant à peu près inconnus. Il se bornait à remplir les conditions de son contrat, il jouissait en bon père de famille, mais bien rares étaient les cas où l'occasion lui était donnée d'apporter au fonds qui lui était loué des améliorations culturales qui lui donnassent une plus-value.

Cet état de choses devait changer avec la révolution qui s'est accomplie dans les méthodes de culture. « Jusqu'au milieu du siècle dernier, le fumier de ferme, c'est-à-dire le mélange des résidus de l'alimentation du bétail avec les litières a été le seul moyen de restitution connu. On ignorait alors les véritables exigences alimentaires des plantes ; on croyait que les substances d'origine organique, c'est-à-dire ayant traversé un organisme vivant, ou provenant de la décomposition de ce dernier, étaient seules aptes à servir de nourriture aux végétaux.

(1) Revue des Agriculteurs de France, Numéro de Juillet 1929.

L'étude attentive de la composition chimique des plantes, celle des conditions physiologiques de leur existence sont venues nous éclairer sur le rôle indispensable de la matière minérale dans leur développement. On a constaté, par des expériences aussi délicates qu'importantes, la nécessité absolue d'une douzaine de corps simples dans le sol ou dans l'atmosphère pour la formation des tissus végétaux. On a déterminé les combinaisons principales sous lesquelles ces corps simples peuvent servir d'aliments aux plantes. De l'ensemble de ces recherches expérimentales, dont Boussingault et Dumas en France, Liebig en Allemagne, Lawes et Gilbert en Angleterre ont été les promoteurs éminents, est née la science agronomique » (1). De fait, le fermier moderne ne se contente plus, comme autrefois, de rendre à la terre un partie des éléments fertilisants qu'il lui avait enlevés, au moyen des fumiers d'étable ou d'écurie, il y ajoute des engrais chimiques qui non seulement rendent à la terre les éléments qu'on lui a pris, mais même y ajoutent ceux qui lui manquaient.

D'ailleurs la concurrence que constatait M. Méline au Congrès International d'Agriculture en 1889, faisait aux agriculteurs une obligation de l'emploi de pareils procédés :

« En quelques années, par le simple jeu du perfectionnement des moyens de communication, par

(1) Dr. Grandeau. Epuisement du sol, p. 3. Cité par M. Cautru.

l'extension prodigieuse de la télégraphie, la multiplication des chemins de fer et des canaux et la diminution générale de tous les tarifs de transport, la barrière de la distance qui isolait les marchés les plus éloignés s'abaisse comme par enchantement. Le génie du commerce international, apparaît à son tour avec sa merveilleuse organisation et fait le reste; si bien qu'aujourd'hui on peut dire que tous les marchés sont devenus solidaires les uns des autres ou plutôt qu'il n'y a désormais qu'un seul et unique marché ». (1).

La guerre et ses conséquences ont aiguillonné l'agriculteur et l'ont poussé de plus en plus à améliorer ses moyens de production. « Au lendemain de la guerre, le mot d'ordre de tous les gouvernements a été : Produire et, dans le domaine de l'agriculture, nous avons vu s'instituer une politique des engrais dont l'influence sur la production n'a pas été négligeable... Nous sommes ainsi très loin des conditions connues par les auteurs du Code Civil et un problème dont ils ne pouvaient pas soupçonner les données se pose à l'esprit du jurisconsulte et de l'économiste ...En effet, les divers engrais commerciaux et industriels directement préparés ou, sous forme d'aliments condensés, produisent des résultats utiles pendant un an, deux ans ou trois ans, quelquefois davantage. Le fermier sortant, soit qu'il ait amendé des terrains jusqu'alors négligés ou incultes, soit qu'il ait saturé le fonds d'engrais achetés au dehors

(1) Voir Rapport Cautru.

pendant la dernière ou l'avant-dernière année, a fait des avances d'argent, de temps et de peine dont profitera son successeur » (1). On le voit, les améliorations sont une nécessité pour le fermier moderne.

Ces améliorations, comment peut-il les assurer s'il se trouve constamment dans la crainte de faire des dépenses parfois considérables et de ne pas en être remboursé ? Que fera-t-il dans la plupart des cas ? Il est probable qu'il s'abstiendra de faire des améliorations vers la fin de son bail.

« On constate, en effet, dans la plupart des provinces françaises que, dans des proportions variées, il faut distinguer au cours d'un bail plusieurs périodes bien différentes qui ont été résumées dans la formule suivante : Avec un bail de neuf ans, les trois premières années, le fermier répare la terre, les trois années qui suivent, il en tire de bonnes récoltes, les trois dernières, il les épuise » (2). Le fermier en effet devra passer les premières années de la culture à réparer l'épuisement dans lequel son prédécesseur avait laissé la terre, pendant quelques années il la cultivera normalement puis, vers la fin du bail, il la cultivera avec le souci prédominant de lui faire rendre le plus possible. « Les dernières années du bail sont des périodes où est demandé à la terre un gros effort de production sous le stimulant d'engrais à action immédiate, sans souci de l'épuisement de ses forces quant à la production postérieure ; celle-ci

(1) Cautru. Rapport cité.

(2) Lebreton .Op. cit., page 70.

n'intéresse par définition que le successeur et systématiquement le fermier sortant ne peut pas voir plus loin que le moment où il doit abandonner la terre. Le reste, la suite, si l'on préfère, lui sont indifférents » (1).

C'est dans le but économique d'assurer une meilleure culture des terres, c'est aussi dans le but moral d'assurer une plus grande équité dans l'attribution de la plus-value procurée à la terre que se trouvent les points de contact entre la propriété culturale et l'indemnité de plus-value — c'est le but à atteindre qui est commun et fait que bien souvent dans les discussions, on confond ou l'on joint ces deux problèmes.

Ces deux institutions diffèrent cependant profondément par les moyens qu'elles mettent en œuvre pour atteindre ce double objectif. Tandis que l'une est fondée sur le principe que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, l'autre s'appuie sur un prétendu abus de droit des propriétaires.

En effet, comme le dit fort justement M. Cautru « arrive la fin du bail, le propriétaire va reprendre une terre plus fertile, plus productive, plus riche. Pendant un an, deux ans, peut-être davantage, les récoltes seront plus abondantes, les pâturages nourriront des troupeaux plus nombreux. Qu'il exploite sa terre lui-même ou qu'il l'affermé pour un prix plus élevé, le propriétaire s'enrichira. Or, il ne doit

(1) J. et H. Hitier. Les problèmes actuels de l'Agriculture, p. 42 et suiv.

pas y avoir d'enrichissement sans cause. C'est un principe de la morale universelle que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui ». Ainsi le principe de l'indemnité de plus-value trouve bien son fondement juridique dans l'enrichissement sans cause que procurent au propriétaire les améliorations effectuées par le fermier sur le fonds, par la plus-value qu'ils donnent à ce fonds.

Au contraire, le droit au renouvellement du bail que conférerait la propriété culturale semble avoir pour fondement non plus seulement un enrichissement sans cause du propriétaire, mais bien un prétendu abus de droit qu'il commettrait. L'idée de droit de propriété a évolué à tel point, que l'on considère qu'un propriétaire qui n'a pas de motifs graves et légitimes à invoquer contre le fermier, qui a reçu de ce dernier des offres aussi intéressantes que celles qui lui sont faites par toute autre personne, abuse de son droit en l'expulsant et en le privant ainsi de la jouissance des améliorations qu'il avait apportées au fonds, du travail qu'il lui avait incorporé.

Il abuse, pense-t-on, de son droit vis-à-vis du fermier en place. On considère aussi qu'il abuse de son droit vis-à-vis de la collectivité car la continuité dans les méthodes de culture est une nécessité pour obtenir une production intensive. La propriété tendant à devenir une fonction sociale, la collectivité se reconnaît le droit de dire au propriétaire qu'il dépasse les limites de son droit en ralentissant ainsi la

production et que de ce fait, il mérite une sanction : il est redevable d'une indemnité.

On le voit, ces deux institutions n'ont d'analogie que le but poursuivi. Elles diffèrent profondément, puisque l'une est un droit de créance parfaitement justifié et qui ne porte aucune atteinte au droit de propriété la seconde au contraire est un droit réel, pouvant se résoudre éventuellement en un droit de créance, mais un droit réel cependant et qui affaiblit singulièrement un des attributs les plus importants du droit de propriété : le droit de disposer librement de sa chose.

Ces deux institutions présentent d'ailleurs des ressemblances marquées avec les institutions anciennes que nous avons étudiées dans notre première partie. Comment ne pas être frappé de l'analogie qui existe entre l'indemnité de plus-value telle que nous la concevons et l'indemnité qui était payée au concessionnaire d'un bail à domaine congéable, comment ne pas être frappé de la similitude entre la propriété culturale et le droit de marché.

M. le Sénateur Grandt écrivait dans son étude sur le bail à complant : « Certains réformateurs du Code Civil n'hésitent pas à demander aujourd'hui, au nom de la justice et du progrès, l'application obligatoire au bail d'immeuble de cette règle que toute amélioration apportée à l'immeuble deviendra la propriété de celui dont elle est le fait sans que, d'ailleurs, les obligations cessent un instant pour lui, cette propriété accessoire étant toujours subordonnée à la principale et ne pouvant que donner droit

en fin de bail, au remboursement de la valeur créée. L'idée est vieille d'au moins onze siècles et nos modernes législateurs, le jour où ils voteraient cette réforme, ne feraient qu'imiter inconsciemment les usages des temps carolingiens et capétiens » (1).

(1) Grandt. Op. cit. page 73.

CHAPITRE II

LA PROPRIÉTÉ CULTURALE EN FRANCE

Les propositions de loi. La discussion dans les Associations et la presse agricoles.

I. LES PRÉLIMINAIRES DE LA RÉFORME

Nous l'avons vu dans le chapitre précédent, l'indemnité de plus-value et la propriété culturale sont des problèmes essentiellement actuels. Cependant, il faut signaler que celui de l'indemnité de plus-value s'est posé beaucoup plus tôt que celui de la propriété culturale... Le premier projet de loi instituant une indemnité de plus-value fut déposé en 1848 par un membre de l'Assemblée Nationale, M. Pezerat. Depuis, on ne compte pas moins de vingt et une propositions de loi dans ce sens. La dernière en date est la très intéressante proposition déposée par M. Jadé et ses confrères du groupe des Démocrates Populaires, proposition qui tend à instituer au profit du fermier sortant une indemnité de plus-value (1). Le problème de la propriété culturale s'est au contraire posé beaucoup plus tard.

(1) Cette proposition a été votée par la Chambre des Députés le 17 Mars 1928.

Le 8 Février 1912, MM. Turmel et Le Rouzic proposaient d'ajouter à l'art. 1774 du Code Civil une disposition ainsi conçue :

« Le bailleur ne pourra congédier le preneur tant que celui-ci remplira ses obligations, à moins qu'il ne veuille prendre lui-même l'exploitation directe et effective de la propriété louée.

« Tous les neuf ans, chacune des parties pourra demander par expertise l'augmentation ou la diminution des prix du bail. »

Quant à l'article 1775, il eût été ainsi complété :

« A la sortie, il sera tenu compte au preneur des améliorations, de la plus-value provenant de son fait. »

Ainsi, la proposition Turmel et Le Rouzic reconnaissait au fermier une sorte de droit réel sur le fonds, analogue au droit de priorité que réclamaient alors les locataires commerçants.

Le problème de la propriété culturale (bien que le mot ne soit pas encore prononcé), s'est donc réellement posé pour la première fois, en même temps que celui de la propriété commerciale. Il n'en fut plus question jusqu'au moment où fut votée la loi du 30 Juin 1936 instituant cette propriété commerciale. Comme cela s'était produit en 1912, cette institution ramena sur le tapis la question de la propriété culturale.

L'idée se répandit assez rapidement, elle fit l'objet d'ardentes discussions dans les associations et la presse agricoles. « L'idée était dans l'air. Elle se concrétisa dans deux propositions de loi émanées l'une

de M. le Député Chabrun, l'autre de M. le Sénateur Donon (1).

Ces deux propositions, bien que présentant certaines différences en ce qui concerne l'indemnité de plus-value au fermier sortant, — question très importante et intimement liée, nous l'avons vu, à celle de la propriété culturale, mais que nous laissons de côté comme sortant du cadre de cette étude — sont au contraire conçues en des termes à peu près analogues en ce qui touche la propriété culturale.

Voici, en raccourci, l'économie du système préconisé.

Et d'abord, *quand* doit être faite la demande de renouvellement ? Le locataire qui voudra obtenir le renouvellement de son bail devra en faire la demande assez longtemps avant l'expiration de ce bail. Dans la proposition Donon, cette demande devra être formulée au maximum trois ans et au minimum deux ans et demi avant l'expiration du bail. La proposition Chabrun ne fixe pas de délai maximum, elle fixe simplement que la demande de renouvellement devra être formulée trois ans avant l'expiration du bail.

Sous quelle forme devra être présentée cette demande ? Ce sera d'après les deux propositions par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

(1) Ces deux propositions ont été renvoyées toutes deux, respectivement, à la Commission de Législation civile et criminelle de la Chambre et du Sénat. On en trouvera le texte Appendices I et II.

S'il n'y a pas d'accord entre les parties dans les trois mois de cette demande, le bailleur et le locataire devront comparaître devant le Président du Tribunal Civil en vue d'une conciliation et à la requête de la partie la plus diligente. La compétence est ici fixée *ratione loci* : le Tribunal compétent sera celui de la situation de l'immeuble.

Ici deux alternatives peuvent se présenter ; ou les parties comparaissent en vue d'une conciliation, ou bien l'une d'elles ne se présente pas.

Si les parties comparaissent et si la conciliation ne peut avoir lieu, le Président fera consigner les prétentions respectives des parties et notamment les motifs de refus opposés par le bailleur.

Si l'une des parties ne comparaît pas, le juge devra ordonner sa réassignation avant de prononcer le défaut.

Les sanctions de ce défaut sont, pour le locataire défaillant, la déchéance du bénéfice de la loi, et pour le propriétaire défaillant, la présomption qu'il consent au renouvellement du bail. — La partie défaillante aura un délai de quinze jours à partir de l'ordonnance rendue contre elle pour faire opposition.

Qui doit comparaître en conciliation ? Les parties devront en principe comparaître en personne ; toutefois, elles pourront se faire assister ou, en cas d'excuse légitime, se faire représenter par un avoué ou un avocat régulièrement inscrit, dispensé de procuration. Il faut remarquer que les auteurs de ces

propositions de loi ont tout fait pour faciliter et encourager la conciliation.

Mais lorsqu'il résultera du procès-verbal dressé par le juge que, en principe, le bailleur consent au renouvellement du bail, mais si le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, chacune des parties désignera un arbitre.

Faute par l'une des parties de désigner un arbitre, dans le délai de quinze jours qui suit l'audience de conciliation ou l'expiration des délais d'opposition, le Président du Tribunal y pourvoira d'office. — Il faut signaler ici une disposition originale de la proposition Donon, qui ne se trouve pas dans la proposition Chabrun : Le juge devra obligatoirement choisir les arbitres sur une liste dressée chaque année par la Chambre d'Agriculture et qui devra comprendre au moins cinq noms pour chacune des régions naturelles agricoles existant dans le département. Ces arbitres fixeront le prix du fermage en tenant compte de toutes les considérations de fait et notamment de la situation économique.

Si le propriétaire justifie d'une offre faite par un tiers, les arbitres auront à vérifier la sincérité et la réalité de cette offre que le propriétaire pourra accepter si le locataire ne peut faire une offre égale.

Le fermier qui, en raison du prix excessif du loyer imposé par l'offre, renoncera au renouvellement du bail, pourra réclamer une indemnité d'éviction dans le cas où cette offre serait jugée par les arbitres hors de proportion avec la valeur du fer-

mage sur lequel le propriétaire pouvait légitimement compter. Cette indemnité sera à la charge du nouvel occupant et versée par lui avant son entrée en jouissance. S'il ne peut le faire, le propriétaire sera tenu d'effectuer le paiement à sa place.

Si le bailleur refuse de renouveler le bail et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du fermier sortant, celui-ci aura droit à une indemnité en rapport avec le préjudice causé par le défaut de renouvellement ; de plus, le bailleur sera tenu de payer toutes les indemnités qui pourraient être dues pour plus-value.

Cependant il est un cas où le propriétaire aura le droit de refuser tout renouvellement du bail : c'est quand il reprendra l'exploitation louée, soit qu'il veuille la cultiver personnellement et effectivement, soit qu'il veuille y établir ses enfants. C'est, en somme, le droit de reprise prévu par la loi sur la propriété commerciale. Lorsque le propriétaire commerçant reprend les locaux loués pour y exercer un commerce similaire à celui du locataire sortant, il doit payer une indemnité pour plus-value à ce locataire ainsi évincé. Ici, de même, lorsque le propriétaire reprend la terre louée pour l'exploiter lui-même ou la faire exploiter par les siens, il est obligé de payer au fermier sortant l'indemnité de plus-value dans tous les cas où elle est due.

Mais s'il est établi que le propriétaire n'a exercé son droit de reprise qu'à titre provisoire et dans le but de faire fraude au droit du locataire, celui-ci

aura droit à l'indemnité d'éviction et à des dommages-intérêts.

Quelle sera la durée du nouveau bail accordé au fermier sortant ? Sauf accord entre les parties, elle sera égale à celle du bail expiré, mais ne pourra jamais dépasser neuf ans.

Enfin les deux projets établissent des dispositions transitoires pour les baux en cours, en fixant que le délai de trois ans avant l'expiration du bail, prévue pour la demande de renouvellement, ne s'appliquerait pas à ces baux et que pour eux, la demande devrait être formée dans les trois mois qui suivraient la promulgation de la loi.

La loi fixait en outre que le bénéfice de la propriété culturale n'était accordé qu'aux seuls Français, qu'elle n'était pas accordée aux agriculteurs de nationalité étrangère originaires de pays où n'existe pas au profit des Français une législation analogue.

Telles sont les principales dispositions de ces propositions de loi. Elles entraînent pour le fermier sortant le droit de renouveler son bail à certaines conditions, pour le propriétaire, l'obligation de conserver son fermier sous peine de dommages-intérêts.

Le 28 janvier 1928, M. le Député Cautru déposa sur le Bureau de la Chambre le Rapport que la Commission de Législation Civile et Criminelle l'avait prié de rédiger en son nom sur les propositions Jadé et Chabrun. Dans ce rapport, M. Cautru se prononçait nettement contre la propriété culturale. La proposition de loi qu'il y formulait ne tendait qu'à accorder une indemnité de plus-value au fermier sortant.

II

La discussion dans les associations agricoles et la Presse agricole

En même temps que se poursuivait ce travail parlementaire, dans les associations agricoles, la propriété culturale faisait l'objet de vives discussions

A l'Assemblée Générale de la Société des Agriculteurs de France, de l'année 1927, M. le Marquis de Vogüe, Président de cette importante association disait, dans son discours d'ouverture, en parlant de la propriété culturale : « Les lois de circonstance sont toujours de mauvaises lois ». « On a parlé d'instituer la propriété culturale et par là, il faut entendre la faculté donnée au fermier de conserver sa terre même contre le gré du propriétaire. Si le droit est ici manifestement violé dans un de ses actes les plus fondamentaux qui est le droit de propriété, on peut dire que l'équité non plus n'y trouve pas son compte ». La même année, M. R. de Gouttepagnon, Président du Syndicat des Agriculteurs de la Vendée, présentait à l'assemblée générale un rapport nettement défavorable à l'institution en France de la Propriété culturale. Dans la discussion qui suivit ce rapport, une seule voix s'éleva pour défendre la propriété culturale, ce fut celle d'un ecclésiastique, M. l'Abbé Outters qui « est convaincu que les cultivateurs groupés à la Fédération du Nord, dans une région de culture intensive, souhaitent voir la propriété culturale ». Enfin, dans sa séance du mardi

20 mars 1928, l'assemblée générale de l'Union Centrale des Agriculteurs de France émit le vœu « que le Parlement repousse les propositions Chabrun et Donon, dont les conséquences seraient aussi dangereuses au point de vue des conditions générales de l'exploitation, qu'au point de vue du droit de propriété menacé dans son principe même (1) ».

Les unions régionales affiliées à la Société des Agriculteurs de France acceptent à peu près toutes la proposition Jadé sur l'indemnité de plus-value et toutes, ou presque toutes, repoussent les propositions Donon et Chabrun, tout au moins la partie de ces propositions qui est relative à la propriété culturale. Le Bulletin de l'Union des Syndicats Agricoles de Normandie publie dans son numéro du 12 janvier 1928 une étude sur la « Propriété culturale et l'indemnité de plus-value ». L'auteur de cet article, M. Louis Champonnois, conclut : « A notre avis, M. Donon a eu tort de joindre en un seul projet deux questions très différentes : celle du renouvellement des baux à ferme et celle de l'indemnité de plus-value au fermier sortant. A lier ces deux questions, il va, je le crois, à un échec certain : en tout cas, le renouvellement obligatoire sous contrainte d'indemnité nous paraît inacceptable. L'Union du Sud-Est, dans le numéro de son bulletin du 22 janvier 1928, accepte la proposition Jadé et dit de la proposition Chabrun : « Ce projet nous paraît appeler les plus sé-

(1) Revue des Agriculteurs de France, Juillet 1928.

rieuses réserves, surtout en ce qui concerne la propriété culturale ». De même, l'Union Lorraine des Syndicats Agricoles se prononce nettement contre cette institution.

Ainsi, l'opinion de la Société des Agriculteurs de France, qui ne fait que refléter l'opinion de la plupart des unions qui lui sont affiliées, est qu'il y a dans la propriété culturale une réforme dangereuse et inopportune.

Les syndicats affiliés à la Confédération Générale du Travail ne se sont pas encore posé la question de savoir s'il y avait là une réforme à encourager. La question n'a pas encore été discutée dans les assemblées générales. Il faut dire que la Confédération Générale du Travail consacre la plus grande partie de son activité à ce qui touche les salariés agricoles et à l'amélioration de la condition des mécontents. Elle s'occupe aussi de la question de l'application à l'agriculture de la loi sur les assurances sociales, mais elle n'a pas encore discuté les projets Chabrun et Donon, bien qu'elle leur apporte une adhésion de principe.

« La Voix de la Terre », organe du Parti Agraire et Paysan, mettait au nombre des revendications « qui doivent être transposées du plan économique sur le plan politique » la revendication de la propriété culturale. Le dernier congrès, tenu le 18 mars 1930, par 1.300 mandats contre 700, décidait d'ajourner pour étude complémentaire la question de la propriété culturale et de l'indemnité de plus-value. M^e Casanova écrivait à ce propos, dans La Voix de la

Terre du 22 Mars 1930 : « Puisque le vote du congrès nous empêche de travailler dans le sein du parti agraire à l'obtention d'une réforme nécessaire aux fermiers et utile à la production agricole, nous allons y travailler en dehors du Parti Agraire.

« Nous devons, nous agraires, en dehors du Parti, mettre sur pied sans délai une Ligue des Fermiers qui exigera du Parlement l'obtention de l'indemnité de plus-value au fermier sortant et le renouvellement des baux à ferme, c'est-à-dire ce qu'on a improprement appelé la propriété culturale ».

Le Syndicat des Agriculteurs de la Région Parisienne (le S.A.R.P.) dans son assemblée générale de 1924, et sur le rapport de M. Abel Beckerich adoptait un vœu en faveur de la propriété culturale.

De même, la Chambre d'Agriculture de la Seine-et-Marne a émis le 3 juin 1927, un vœu par lequel elle réclamait le vote rapide de la proposition de loi Chabrun. D'autre part, sur la proposition de M. René Aubergé, la Fédération des Associations Agricoles de Seine-et-Marne avait émis naguère le vœu suivant :

« Considérant qu'il est juste que les propriétaires ruraux retirent de leurs fermes un loyer d'autant plus fort que les circonstances permettent aux fermiers d'y obtenir un revenu plus important.

« Considérant qu'il faut que le fermier, pour produire beaucoup, engage dans sa ferme et très longtemps à l'avance des dépenses considérables, qu'il est juste qu'en fin de bail, s'il le désire, il puisse relouer, de préférence à un tiers, s'il n'a pas commis de faute grave envers son propriétaire.

« Considérant que les longs baux sont une condition essentielle pour l'amélioration de la propriété et l'augmentation des rendements dans l'intérêt général.

« Emet le vœu :

« Que s'inspirant de ces principes, le Sénat introduise dans la loi sur la propriété commerciale un amendement permettant d'appliquer à l'agriculture les dispositions de cette loi ».

Telles sont les opinions des principales associations d'agriculteurs.

Dans la presse agricole, il faut remarquer en premier lieu l'opinion de « L'Action Française Agricole ». Dans une série d'articles très intéressants publiés dans ce journal (Numeros des 31 juillet 1927, 14 août 1927, 21 août 1927) M. V. Bongrain étudie le problème de « La propriété culturale et l'indemnité en fin de bail ». Il constate que « Le droit de propriété, comme toutes les institutions humaines, n'a rien d'absolu, il est relatif. Il est assujetti aux nécessités sociales et économiques de chaque peuple, il diffère selon leur régime politique, l'époque, la latitude ». Cette constatation faite, M. Bongrain étudie l'indemnité de plus-value et, arrivant au problème de la propriété culturale, il écrit en faisant sienne l'opinion de M. I. Pasquier, Président du Syndicat Agricole de Craon : « Le grand intérêt que présente pour la famille paysanne le renouvellement du bail justifie amplement cette disposition qui pourtant ne faisait, en principe, que retarder l'échéance et vraisemblablement diminuer le chiffre de l'indem-

nité dûe pour la période du premier bail, n'infirmepas le principe du droit du fermier à fin d'exploitation ».

A l'opposé, M. Jules Uhry étudie la propriété culturale dans « Le Peuple » du 14-11-27 ». Il est inadmissible, écrit-il, que, le bail terminé, dans un but de lucre, le propriétaire loue sa terre à un autre.. Je voudrais qu'on crée la propriété culturale ».

« L'Ouest-Eclair » publie dans son numero du 18 septembre 1927, un article signé J. Grindorge et intitulé : « La propriété culturale, elle seule peut donner aux fermiers les garanties nécessaires ». L'auteur termine par ces mots : « Ce nous est une satisfaction de constater que tous les députés amis de L'Ouest-Eclair et notamment M. Jadé avec son projet qui a fait quelque bruit, sont partisans de la réforme. Il faut l'imposer, fût-ce de vive force à tous ».

« L'Action Agricole » organe du Syndicat des Agriculteurs de la Région Parisienne, dans son numéro du 12-11-24, publiait un article intitulé « Vers la propriété culturale — Il faut que le principe de la propriété commerciale soit étendu à l'agriculture ». Le 5-9-27 paraît dans le même journal un article intitulé : « Et maintenant il faut voter la propriété culturale ». Enfin, le 17-10-27, L'Action Agricole affirme la nécessité du vote rapide d'une loi sur la propriété culturale.

Enfin, pour terminer l'énumération des journaux qui se déclarent favorables à l'adoption de la propriété culturale, citons les articles parus dans « La Défense Agricole de la Beauce et du Perche » à

la date du 11-2-28 et du 17-3-28. La conclusion de ces articles était que « Les esprits impartiaux soutiennent la propriété culturale ».

Au contraire, dans le « Journal d'Agriculture Pratique » (numeros des 24 et 31 décembre 1927), M. Joseph Hitier estime que « ce serait un nouveau coup porté au droit de propriété tel que les juristes du Code Civil l'avaient défini ». Il pense de plus qu'en fait la propriété culturale n'est pas une institution souhaitable pour l'agriculture.

Telles ont été les principales opinions émises soit dans les associations, soit dans la presse agricole, à l'occasion de la création projetée de ce nouveau droit.

Les tribunaux eux-mêmes ont fait état dans la fixation de la majoration du fermage, des améliorations réalisées par le fermier. Ils ont parlé « d'indemnité de plus-value » et même de « propriété culturale ». Voici à cet égard un cas d'espèce des plus intéressants.

Le Tribunal Civil de Versailles avait à se prononcer sur la demande de majoration formée par le propriétaire d'un très important domaine de Seine-et-Oise. Le bailleur demandait 200 %. Le fermier résistait en faisant valoir le mauvais état de la ferme et surtout les importants drainages (250.000 frs) qu'il avait bénévolement effectués depuis son entrée en jouissance. A ce dernier argument du fermier, le propriétaire avait eu bien soin de répliquer par des conclusions solidement motivées : « Attendu que les drainages effectués par L... l'ont été sans préavis,

autorisation ou accord préalable ; qu'ils ont été entrepris aux risques et périls et au seul bénéfice de L...

« Attendu que les bailleurs ont exécuté leurs obligations de drainer dans des limites raisonnables et équitables, qu'ils n'ont jamais été mis en demeure par L... d'avoir à étendre leurs travaux d'amélioration à d'autres parcelles de terre. Attendu qu'il n'existe pas encore dans notre législation de dispositions qui permettraient à L... fermier, de réclamer une indemnité pour cause d'améliorations résultant de son fait. Attendu que réduire la majoration de fermage également dûe sous prétexte de drainage effectué par le fermier, reviendrait pour le Tribunal à se substituer au législateur.

« Attendu qu'alors même qu'il existerait une législation sur la propriété culturale, il conviendrait tout au moins d'attendre la fin du bail pour apprécier les mérites de la demande du fermier.

« Attendu enfin que si besoin était, il serait démontré que les travaux de drainage effectués librement par L... constituent une amélioration particulièrement avantageuse pour l'exploitant bénéficiaire d'un bail de longue durée. Qu'en équité comme en droit il n'y a pas lieu pour le Tribunal de s'arrêter sur ce point à la prétention du défendeur ».

Le Tribunal a fixé la majoration à 185 % en motivant sa décision de la manière suivante : « Attendu que les reproches ainsi réciproquement échangés (reproches portant sur l'exécution de certaines clauses du bail) sont ou non justifiés ou inopérants pour influencer sur le calcul de la majoration à ajouter au

prix du loyer, sauf pour ce qui concerne les drainages effectués par le fermier, lesquels constituent une dépense importante dont les experts ont été frappés ; attendu que tenant compte de cet élément d'appréciation pour ne pas atteindre le maximum de 200 % le Tribunal possède les moyens de contrôle suffisants pour dire que la majoration équitable du loyer doit être fixée à 185 %. »

Il est remarquable de constater que l'idée de propriété culturale s'est tellement répandue que même les tribunaux en font état en employant ce terme (1).

Nous croyons avoir mis suffisamment en lumière le développement qu'a pris en France le mouvement concernant la propriété culturale ; nous l'avons vu, les opinions ne sont pas unanimes sur la valeur et l'opportunité d'une pareille réforme. Avant d'étudier si nous devons y apporter notre adhésion, examinons ce qui a été fait dans ce domaine dans un pays voisin du nôtre : la Belgique.

(1) Revue des Agriculteurs de France, Août 1929.

CHAPITRE III

LE MOUVEMENT EN FAVEUR DU DROIT DE PROPRIÉTÉ RESTREINT EN BELGIQUE EN CE QUI CONCERNE LE RENOUVELLEMENT DES BAUX RURAUX

Très vite en Belgique les dispositions du Code Civil, qui sont calquées sur celles de notre Code, se sont montrées insuffisantes en ce qui concerne les droits du fermier sortant. Pour les mêmes raisons qui militent en France en faveur de la propriété culturale et de l'indemnité de plus-value, on a été amené, en Belgique, à établir un nouveau régime en ce qui concerne le renouvellement des baux à ferme. Ce nouveau régime a été établi par la loi du 7 Mars 1929.

I. — HISTORIQUE

Il y avait, il est vrai, des usages qui rappelaient les réformes que l'on voulait effectuer. S'ils étaient d'une importance assez restreinte, leur application présentait des avantages et c'est pour cela qu'il convient de les étudier brièvement.

Dans les Flandres, existe un usage appelé le « *Pachtersrecht* », ou « droit de prise », que E. de Laveleye a ainsi défini : « l'obligation d'imposer au

fermier entrant ou au propriétaire à défaut de locataire, de payer au fermier sortant la valeur des pailles et des fumiers se trouvant sur la ferme plus celle des engrais, arrière-engrais et récoltes en terre (1).

Cette définition ne se vérifie pas à la lettre pour toutes les Flandres. Cet usage subit des modifications suivant les régions. Dans la Flandre Orientale, ce droit est plus étendu et il est dû, en plus des cas que nous avons énumérés plus haut pour l'établissement de fossés, la plantation de haies. Au contraire, dans la province de Namur, le *Pachtersrecht* est d'un usage très peu courant.

Il y a là, néanmoins, un usage très intéressant en ce qu'il établit, en somme, une indemnité pour les améliorations culturelles.

Il faut faire aussi une place toute spéciale à un usage qui, lui, rappelle de très près « le droit de marché » et partant, la propriété culturelle : c'est la coutume que l'on appelle « le chapeau ». Cette coutume persiste tout spécialement dans l'arrondissement de Tournai. « Le vrai maître de la terre, écrit le juge de paix de Celles, est le locataire. Personne n'oserait reprendre une terre sans l'assentiment du précédent occupant, par crainte du « mauvais gré », et après une large indemnisation qui, en cette année (1911) se chiffre à 800 frs pour un hectare de terre nue. Dans le canton de Leuze, le chapeau équivaut à une année de fermage. Le fermier considère sa jouissance

(1) E. de Laveleye, *Essai sur l'économie rurale de la Belgique*, 1875.

comme dérivant d'une véritable co-propriété de l'immeuble loué. Il y aurait, à la base de la coutume, une convention ancienne par laquelle le propriétaire aurait cédé ses terres à rente perpétuelle et se serait engagé à ne jamais élever le fermage une fois fixé.

« Si donc le propriétaire loue ses terres à un nouveau fermier, s'il réclame une augmentation, il méconnaît les droits de l'occupant et les « manants » voueront une haine à celui qui prendra la ferme malgré les anciens fermiers. Toute la région se liguera contre lui, il sera boycotté, on lui fera « des ruses », nuitamment on sèmera l'ivraie dans ses récoltes, on coupèra son blé en herbe.

« La répression est impossible, les témoins sont muets.

« Le chapeau est fréquemment très supérieur à la valeur réelle des engrais en terre ».

Cette coutume donne en somme au fermier un droit au bail analogue à celui que donnerait l'institution de la propriété culturale.

II. — LA LOI DU 7 MARS 1929

Ces deux institutions que nous venons d'étudier donnaient, on le remarqua, des résultats intéressants. Aussi, c'est sur un véritable droit coutumier que s'appuya la réforme consacrée par la loi du 7 mars 1929.

Cette loi consacre quatre idées essentielles : 1^o la notion d'une durée minima à accorder au fermier comme durée de jouissance.

2° La notion de liberté de culture reconnue au fermier.

3° La notion d'un délai de préavis nécessaire et indispensable pour que le fermier puisse être congédié.

4° Enfin, la notion du droit, pour le fermier qui s'en va, à une indemnité de plus-value.

a) la durée du bail est de neuf ans.

Lors de la discussion qui précéda le vote de cette loi intéressante, on ne manqua pas de faire valoir l'inconvénient des baux à courte durée. Olivier de Serres disait déjà : « Soyez sûrs que les fermiers vous rendront vos terres recrues et fatiguées comme chevaux de louage ». C'est là, la conséquence de ces « cultures de fin de bail » engendrées nécessairement par les baux à courte durée.

Depuis longtemps on s'était ému, en Belgique, des inconvénients de ces baux à courte durée et les fermiers belges, par la voix de leurs associations, de leurs unions professionnelles, les U.P.A., réclamaient que les baux aient une durée minima garantie et que cette durée soit de neuf ans.

La nouvelle loi commence par leur accorder ce qu'ils demandent. Dans son article 6, elle prescrit : « La durée d'un bail d'un bien rural est fixée par les parties. Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être intérieure à neuf années nonobstant toutes clauses et tous usages con-

traïres. Elle sera de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre ». « Ainsi, comme le dit M. Joseph Hitier dans la remarquable étude qu'il a publiée dans la Revue des Agriculteurs de France (« n^{os} des mois de Juillet et août 1929) sur le nouveau régime du bail à ferme en Belgique, la durée minima du bail à ferme est fixée à neuf années. Les parties peuvent convenir d'une durée plus longue, elles ne peuvent convenir d'une durée moindre. Automatiquement, les neuf années seront substituées à la période la plus courte qui aurait été stipulée.

« La règle ne s'applique que s'il s'agit d'une première occupation ; elle ne joue pas s'il s'agit d'un second bail qui renouvelle un bail en cours. Par le premier bail, les neuf années ont été assurées, c'est-à-dire, le minimum de durée imposé par la loi et cela suffit.

« Comme la règle est posée dans l'intérêt du fermier, il est prévu que celui-ci pourra y renoncer en stipulant cette faculté dans le bail.

« D'autre part, on accorde au propriétaire le droit de stipuler qu'il se réserve la faculté de mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants.

« C'est une sorte d'hommage rendu au droit de propriété, analogue à notre droit de reprise en matière d'habitation, quand le propriétaire reprend l'immeuble pour s'y loger ou y loger ses enfants.

« Sous le bénéfice de ces réserves, la règle du bail rural, c'est neuf ans de jouissance assurés au fer-

mier qui entre sur une terre et c'est le premier point essentiel du nouveau régime ».

b) Liberté d'exploitation.

A tout fermier installé sur la terre pour une durée minima de neuf années, la loi belge donne ce qu'elle appelle pleine liberté d'exploitation. L'article 5 est en effet ainsi conçu : « Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour ou quant à la disposition des produits de la terre sont de nul effet, sauf celles relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée. »

Cependant les clauses qui limitent la libre disposition du fumier de ferme au cours du bail ou de la paille au cours des deux dernières années sont valables. Le texte indique de plus que sont considérées comme nulles et non avenues toutes conventions et clauses par lesquelles, conformément à des traditions très anciennes, on limite l'initiative du fermier.

Ces clauses étaient de temps immémorial répétées par les notaires ; il était par exemple stipulé qu'on devait respecter un certain ordre d'assolement et que le fermier s'interdisait les cultures que les commentateurs belges ont appelé des « cultures spoliatrices », qui ont la réputation de détériorer la terre. D'une façon générale, ces clauses étaient périmées, mais la nouvelle loi prévoit que si elles sont

inscrites dans le bail, le fermier a le droit de ne pas en tenir compte. Depuis longtemps on n'en avait cure dans le monde de l'agriculture, c'étaient des clauses dites de style, mais elles figuraient cependant dans les baux et en cas de procès, elles étaient susceptibles de créer des difficultés. Désormais elles sont réputées nulles.

Il y a cependant une restriction très intéressante à ce droit absolu à la liberté de culture dont jouit le fermier. Il est dit dans la loi que peuvent être insérées dans le bail des clauses limitant les droits des fermiers quant à la disposition des fumiers produits pendant l'exploitation pendant la durée du bail et quant à l'usage des pailles et engrais pendant les deux dernières années ; ce sont là des dispositions très sages qui ont pour but de maintenir une réserve d'éléments fertilisants à la disposition du fermier entrant.

De plus, M. Joseph Hitier observe très justement que « les clauses restreignant la liberté du fermier ne sont proclamées nulles qu'autant qu'elles visent le mode de culture des terres de labour. Elles restent valables, s'appliquant aux jardins, prés, terres de culture maraîchère. Ainsi sera parfaitement valable (l'exemple a été donné lors de la discussion de la loi) la clause interdisant la rupture des prés et pâturages » (1).

Il faut signaler enfin que le fermier a toute liberté pour assurer la libre disposition des produits

(1) Revue des Agriculteurs de France. Juillet 1929.

de la terre. Il ne faudrait pas croire, par une extension abusive de la portée de ce texte, qu'il supprime par le fait même le bail à colonat partiaire ou le fermage payable en denrées. « La chose a été formellement affirmée dans la discussion à plusieurs reprises. Ce qu'on a entendu prescrire, ce sont les conventions accessoires, si fréquentes autrefois, par lesquelles, en plus du fermage principal, le bailleur stipulait à son profit la fourniture de certains produits : lait, beurre, œufs, volailles, prélevés sur l'exploitation.

Depuis longtemps fermiers et métayers ont vu dans ces redevances la survie de pratiques remontant à l'ancien régime et liées au souvenir exécré de la corvée. Le législateur belge proscriit dans les baux la stipulation, au bénéfice du bailleur, de ces prestations accessoires.

c) Le délai de préavis.

En ce qui concerne le renouvellement du bail, le législateur belge s'est trouvé en présence d'un des problèmes les plus délicats actuellement posés devant l'opinion.

Le législateur belge n'a pas admis que le fermier eût le droit de s'imposer au propriétaire ; il a simplement spécifié que le propriétaire devait prévenir le fermier de son intention de le congédier, le préavis étant au minimum de deux ans. Il faut se féliciter de cette solution qui maintient le droit du propriétaire, mais qui l'oblige à un préavis de deux ans, alors que nos lois françaises ont admis seulement, jusqu'à ce jour, un délai obligatoire de six mois au

bénéfice du fermier. Ce temps est, il faut le reconnaître, beaucoup trop court. Le législateur belge a donc refusé à un fermier le droit de renouvellement au bail. « Nous croyons qu'il a eu raison. Il a estimé que quand un propriétaire a concédé à un fermier la jouissance d'une terre pour un temps limité, il n'y a pas droit acquis pour le fermier à prolonger sa jouissance, et que le propriétaire, le terme arrivé, redevient libre de disposer de sa terre comme il l'entend, sans avoir de motifs à donner. Et de fait, à moins de pouvoir réduire à rien la notion de propriété, c'est la solution qui s'impose, sinon on ne laisse au propriétaire qu'un titre nu, un droit vidé de sa substance et, derrière le mot, il finit par ne plus y avoir qu'une sorte de fantôme, de quelque nom qu'on continue à la décorer.

« Donc pas de propriété culturale accordée au fermier, mais tout de même une garantie à lui donnée, que les textes anciens ne connaissaient pas » (1).

Enfin, si le propriétaire ne donne pas congé à l'expiration du bail, celui-ci continuera par tacite reconduction. Le propriétaire pourra toujours mettre fin à ce nouveau bail par le préavis de deux ans dont nous avons déjà parlé.

d) Indemnité de plus-value.

Au grave problème de l'indemnité au fermier améliorateur, la loi belge apporte, s'il s'agit de plantations ou d'améliorations à caractère permanent,

(1) J. Hitier. loc. cit.

une solution basée sur le principe suivant : le propriétaire a donné son consentement par écrit ou ne l'a pas donné ; s'il l'a donné, c'est qu'il est d'accord avec le fermier : le fermier devra laisser ce qu'il a créé, par exemple les bâtiments qu'il a élevés, et le propriétaire lui versera une indemnité pour la valeur représentée par ces améliorations. Par contre, si le fermier a fait tout cela de sa propre initiative, sans rien demander au propriétaire, celui-ci a le droit de lui dire comme autrefois : « Enlevez-moi tout cela, je n'en veux pas. »

S'il s'agit au contraire d'améliorations culturelles devant produire leur effet pendant un temps limité, trois, quatre ou cinq ans, la loi belge dit alors que le fermier a libre carrière, qu'il peut faire ce qu'il veut sans rien dire au propriétaire et qu'à sa sortie de la ferme, il aura droit à une indemnité correspondant à la différence entre la valeur de la terre qu'il a prise et celle de la terre qu'il rend. Il convient d'observer qu'il y a simplement là la consécration des usages très anciens que nous avons étudiés au début de ce chapitre. Mais pour que le fermier puisse réclamer quelque chose, il faut qu'il puisse établir la preuve d'une relation de cause à effet entre la plus-value constatée et l'action qu'il a lui-même exercée (par exemple qu'il a mis dans le sol des matières fertilisantes pendant les dernières années de son bail, ou bien qu'il a détruit les mauvaises herbes). Il est évident que la grosse difficulté réside dans la détermination de la plus-value. Quand il s'agit d'engrais dont les effets ne sont pas encore utilisés,

c'est peut-être relativement facile avec les travaux des savants. Mais quand il s'agit de destructions de mauvaises herbes, les frais sont beaucoup plus difficiles à constater.

Dans la loi belge, le principe de l'indemnité au fermier améliorateur est d'ordre public et la renonciation nulle.

« Quand, faisant abstraction de tout ce qui n'est que réglementation, on cherche à dégager l'esprit de la loi que nous venons de commenter, il est somme toute facile d'apercevoir ce qui en fait l'unité.

« La loi est toute inspirée de l'idée que le droit moderne entend élargir ce qui est la part du fermier au détriment du bailleur. La meilleure preuve, ce sont les formes mêmes employées par le Ministre de l'Agriculture devant la Chambre des Représentants le 9 Novembre 1927 : « Le projet, dit-il, entend assurer au fermier sa sécurité, sa liberté, le respect de sa propriété. Sa propriété, car il en a une ; elle est invisible, elle échappe aux sens, mais elle existe, la terre en est imprégnée, le sol en est saturé. »

« Propriété du fermier, un terme que les auteurs du Code Civil eussent tenu pour une monstruosité juridique et qui en dit plus long que tous les commentaires sur l'évolution accomplie » (1).

Il faut signaler en dernier lieu le droit de préférence accordé au fermier sortant par la loi du 9 Juin 1929, concernant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces ou aux commu-

(1) J. Hitier. loc. cit.

nes. Le fermier sortant devra être avisé du prix le plus élevé qui a été offert ; il a un mois pour exercer, s'il le désire, un droit de préférence. Ceci est en somme la propriété culturale, mais appliquée seulement au renouvellement de baux d'immeubles appartenant à l'Etat, aux provinces ou aux communes.

CHAPITRE IV

QUE FAUT-IL PENSER DE LA PROPRIÉTÉ CULTURALE

Nous avons essayé, dans le cours de cette étude, de mettre en relief ce fait que l'institution de la propriété culturelle semble trouver sa place dans l'évolution générale du droit de propriété ; nous avons établi quelles étaient les causes spéciales qui avaient déterminé l'éclosion de cette idée et comment une telle réforme avait été envisagée tant en France qu'en Belgique.

Arrivé à ce point de notre étude, nous possédons tous les éléments d'appréciation nécessaires pour nous poser la question de savoir ce qu'il faut penser d'une pareille réforme, de sa valeur juridique et de son opportunité.

I. — *Le principe*

Et d'abord, le principe même en est-il acceptable ?

Nous avons démontré, dans notre première partie, que le droit de propriété avait évolué au cours des siècles, que, nécessairement, il devait évoluer encore pour s'adapter aux conditions nouvelles de l'existence engendrées par une ascension constante

du progrès économique et social. M. Edouard Herriot a fort bien développé ce point de vue dans une étude parue dans *La Revue des Vivants*, de Mars 1928, sous le titre de « Confessions d'un radical-socialiste ». « Evitons donc de vaticiner, dit-il, ne cherchons pas à expliquer comment, dans un siècle ou deux, la propriété pourra se transformer encore... Mais cela c'est du dogme, et avec tout dogme j'ai rompu. Je me bornerai à retenir les notions qui prouvent la nécessité de faire évoluer à nouveau le régime de la propriété. »

Nous admettons parfaitement le principe que la propriété peut évoluer. Nous allons même plus loin, et nous disons qu'elle doit évoluer et que lorsqu'il y a des intérêts légitimes à protéger et des abus à réprimer, le législateur peut et doit intervenir pour précipiter cette évolution. Mais évolution ne veut pas dire révolution. Or, la réforme projetée de la propriété cultrale serait, dans l'ordre juridique, une véritable révolution. Certes, les partisans de cette réforme se défendent de vouloir lui donner ce caractère révolutionnaire. M^e Casanova écrit, à ce sujet : « Ils (les adversaires de la réforme) n'ont pas pris garde que ce droit n'était qu'un droit de préférence en faveur du fermier sortant et que même, il s'évanouissait brusquement, lorsque le propriétaire entendait reprendre l'exploitation louée, soit pour la cultiver personnellement, soit pour y établir ses enfants.

« Nous l'avons dit ailleurs et nous n'hésitons pas à le répéter ici : la propriété culturale fut à la

fois un symbole et un épouvantail. Car, tel est le pouvoir magique des mots sur nos imaginations de latins : il a suffi d'évoquer cette notion jumelle de celle de la propriété commerciale pour passionner les esprits et ouvrir en quelques semaines la discussion à la fois dans la presse, dans l'opinion publique et au Parlement ; mais il a suffi aussi de prononcer ce mot évocateur d'une propriété nouvelle pour faire se cabrer ceux qui se croient les défenseurs attitrés de la propriété tout court.

Dans le dernier numéro de la Revue de Zootechnie, M. Donon prend la défense de son enfant et démontre lumineusement qu'il n'est pas révolutionnaire » (1).

Voyons donc par quelle démonstration M. Donon prétend prouver que cette réforme n'a rien de révolutionnaire. Voici l'analyse de l'article paru sous sa signature dans la Revue de Zootechnie de Janvier 1928. Après avoir signalé les abus auxquels donnait lieu l'application du 9 Juin 1927, M. Donon énumère les causes qui l'ont amené à proposer l'institution de la propriété culturale : Compensation aux charges très lourdes que faisait peser sur les locataires la mise en vigueur de cette loi du 9 Juin 1927 ; assurer aussi la continuité dans l'application des bonnes méthodes de culture. Puis il énumère les objections que l'on a formulées contre lui : « Nous ne méconnaissons, dit-il, ni la force de ces objec-

(1) M. Casanova. Bull. Ass. Agr. (C.N.A.A.), 7.11.28.

tions ni l'autorité de ceux qui les formulent, mais nous pesritions à croire qu'on s'effraie davantage du mot que de la chose. « Pour démontrer cela, il constate d'abord que les méthodes de culture ont changé et que « à la terre propriété du bailleur s'ajoute, comme un appareil cultural, fait de méthode, d'ingéniosité et de capitaux incorporés, une sorte d'accrue représentant le travail du locataire et dont la valeur n'est pas contestable.

« N'avons-nous pas d'ailleurs réservé dans notre proposition la faculté impérieuse de reprise en faveur du propriétaire ou de ses enfants ? Ce dispositif suffit pour éviter que le droit de propriété « ne se vide de sa substance ». Si M. Donon reconnaît que « l'obligation qui désormais sera faite au propriétaire d'accorder la préférence au fermier sortant peut être considérée comme une restriction du droit du bailleur à disposer de son domaine », il demande par contre qu'on veuille reconnaître avec lui le « très gros avantage que présente pour le propriétaire la continuation du bail ».

Ainsi l'honorable sénateur du Loiret semble vouloir démontrer au début de son article que la propriété culturale ne porte pas une grave atteinte au droit de propriété. A la fin de son article, il admet au contraire qu'elle lui porte atteinte mais que, somme toute, le propriétaire y trouve son compte. Sa démonstration nous paraît de ce fait superficielle. Nous persistons à croire que l'institution de la propriété culturale porterait une grave atteinte au droit de propriété. Comme le dit fort justement

M. Joseph Hitier : « Si le principe était admis, ce serait un nouveau coup porté au droit de propriété tel que les juristes du Code Civil l'avaient défini. Le propriétaire se verrait partiellement dépouillé de cette maîtrise sur son fonds qui est traditionnellement l'apanage du droit de propriété et qui, à notre sens, doit le rester sous peine de voir le droit de propriété se vider de sa substance » (1). Avec cette réforme, « on ne laisse au propriétaire qu'un titre nu, un droit vidé de sa substance et derrière le mot il finit par ne plus y avoir qu'une sorte de fantôme, de quelque nom qu'on continue à le décorer » (2).

Nous nous prononçons donc énergiquement contre le principe même de cette réforme. D'ailleurs, nous avons, pour adopter une telle attitude, d'autres bonnes raisons. D'abord, c'est que le principal argument sur lequel s'appuient les défenseurs de la réforme, à savoir l'assimilation de la propriété culturale à la propriété commerciale, n'est pas fondé. En second lieu, cette réforme ne serait ni opportune, ni souhaitable.

II. — *L'Assimilation de la Propriété Culturelle à la Propriété Commerciale*

Les défenseurs de la propriété culturale ont, avons-nous dit, assimilé la propriété culturale à la propriété commerciale. Ils ont dit que puisque l'on

(1) J. Hitier. *Journal d'Agriculture Pratique*.

(2) J. Hitier. *Revue des Agriculteurs de France*, Août 1929.

avait accordé le droit de préférence pour le renouvellement du bail aux commerçants, il fallait aussi l'accorder aux fermiers et métayers. M. Chabrun, dans « l'Exposé des Motifs » de sa proposition, estime que « le problème de l'indemnité au locataire sortant d'un fonds rural est en connexité avec celui du droit de priorité accordé au locataire sortant d'un immeuble commercial et qu'il faut poser nettement le problème de la propriété culturale comme en matière de baux commerciaux on a posé celui de la propriété commerciale... C'est la mise en parallèle de la propriété culturale avec la propriété commerciale. Le sort de l'une ne doit-il pas suivre le sort de l'autre ? Il sera d'ailleurs facile, à la lecture du dispositif, de se rendre compte que dans la mesure où les adaptations sont possibles, il n'a été procédé qu'à une transposition, pour l'agriculture, des mesures envisagées pour le commerce. »

M. Donon, de son côté, assimile, de la même façon, la propriété culturale à la propriété commerciale. Dans son « Exposé des Motifs », il écrit : « De même que la propriété commerciale a été considérée comme le corollaire indispensable de la loi sur la révision des baux ruraux.

« Aussi, à dessein, avons-nous repris dans le texte de la loi du 30 Juin 1926, toutes les dispositions pouvant s'appliquer à la matière des baux à ferme et des contrats de métayage, pour en constituer le titre premier de cette proposition ».

M. Albert Ouvré, dans le commentaire qu'il fait du vœu émis par la Fédération des Associations

Agricoles de Seine-et-Marne (vœu dont nous avons déjà parlé), estime que « personne ne contestera que si l'on reconnaît l'existence d'une propriété commerciale, l'existence d'une propriété agricole peut être également admise. Tous les arguments qui ont été donnés en faveur de l'une sont à peu près applicables à l'autre, qu'ils soient d'ordre juridique ou d'ordre social. » Et un peu plus loin, il ajoute : « Il paraît rationnel de traiter l'exploitant rural comme le commerçant urbain. »

On le voit, cette assimilation des commerçants aux exploitants ruraux repose sur deux idées principales :

1° Puisqu'on a accordé aux commerçants le bénéfice de la loi sur la propriété commerciale, on peut accorder un avantage analogue aux exploitants ruraux.

2° On peut assimiler le « fonds rural » au fonds de commerce.

Examinons successivement ces deux idées.

La première nous paraît excessivement dange-reuse. Il convient de mettre les agriculteurs en garde contre des raisonnements de cette espèce, car, à première vue, ils paraissent logiques. C'est un argument démagogique ; on peut l'employer couramment en réunion publique : il ne vaut rien au point de vue juridique. On fait ressortir au locataire rural l'infériorité de sa situation par rapport au locataire commerçant. On lui dit que la loi le sacrifie et qu'il

est temps qu'il obtienne les mêmes avantages que les autres.

Avec de pareils raisonnements on va loin. Du fait que l'on a reconnu au commerçant une propriété juxtaposée à celle du propriétaire de l'immeuble, peut-on conclure que le fermier doit être titulaire d'un droit analogue ? Pourquoi alors ne pas reconnaître à l'ouvrier qui travaille dans une usine une sorte de droit de propriété sur la machine dont il a appris à se servir ? Cet état d'esprit prouve que lorsqu'on abandonne les principes, ils vous abandonnent à leur tour. Comme le dit fort bien M. R. de Gouttepagnon, « Ces arguments sont développés plus ou moins suivant les tendances particulières des partisans de la propriété culturale qui ne manquent pas de s'apitoyer, à cette occasion, sur le sort des fermiers et métayers, faisant entrevoir combien leur sort allait être ainsi amélioré.

« Nous ne doutons pas, certes, de la parfaite bonne foi de tous ceux qui pensent par ce moyen obtenir de tels résultats. Mais nous craignons que ceux-ci soient tout différents et que l'on arrive de la sorte à faire le jeu de ceux qui tendent à opposer les classes au lieu de chercher à les unir. Nous l'avons vu, la propriété culturale est un coup droit porté à la notion de propriété tout court, car, du moment qu'une propriété peut se superposer à une autre, elle fait opposition en quelque sorte à la première puisqu'elle la restreint.

« Mais cette restriction a bien été faite au pro-

fit du commerçant, pourquoi ne le serait-elle pas pour le locataire du sol ?

« Ce raisonnement par analogie est spécieux et ne peut tenir devant l'examen des deux situations du commerçant et du fermier ou métayer. »

2° Le fonds de commerce peut-il être mis en parallèle avec le fonds rural ?

Comme le dit fort bien M. Cautru dans son rapport : « Entre le locataire commerçant arrivé à l'expiration de son bail et le fermier sortant, la situation n'est pas identique.

« Le locataire qui a créé ou acquis un fonds de commerce possède un bien indépendant de l'immeuble dans lequel il l'exploite. Ainsi, la clientèle, qui est l'un des éléments du fonds, et le fonds lui-même peuvent faire l'objet d'une vente ou d'un nantissement. »

Le fonds de commerce est en effet une entité juridique nettement définie. Il comprend en premier lieu la clientèle. Cette clientèle est souvent très étendue. Elle comprend l'achalandage ou partie des acheteurs — les chalands — qui s'attachent au fonds par sa renommée, par la spécialité qu'ils y cherchent. Elle comprend aussi les clients proprement dits qui, conformément à l'origine latine du mot, s'attachent surtout à la valeur professionnelle de l'exploitant du fonds. Elle comprend enfin la clientèle de passage, qui est la partie des consommateurs attirés uniquement par l'emplacement du fonds.

Le locataire commerçant qui sera évincé verra

une grande partie de sa clientèle disparaître par suite du seul fait de son déplacement. L'acquisition d'un local de remplacement lui sera rendue d'autant plus difficile que les locaux commerciaux sont situés en ville où la crise du logement sévit avec une rigueur toute particulière et où la spéculation a fait monter le prix des loyers commerciaux à des taux exorbitants.

De plus, le locataire évincé verra disparaître les aménagements et installations qu'il avait faits dans le local où il exerçait son commerce. Les nécessités actuelles ont fait au commerçant une obligation impérieuse de sacrifier de plus en plus aux goûts de luxe de leur clientèle ; ils sont forcés aujourd'hui de présenter leurs produits dans un cadre dont l'installation devient de plus en plus onéreuse.

Ces divers éléments ont pris une importance telle, que clientèle et installation finissent par avoir *une valeur marchande souvent supérieure à celle de l'immeuble lui-même*. C'est parce que le législateur n'a pas eu d'autre moyen de protéger cette propriété greffée sur l'autre, mais nettement différente d'elle, qu'il a donné au locataire commerçant un droit de préférence pour le renouvellement de son bail.

Pour le fermier au contraire, il ne saurait y avoir « de propriété distincte de celle du fonds ; il s'agit d'amendements incorporés au sol, faisant corps avec lui et qu'il est impossible d'en détacher pour en faire l'objet d'une propriété spéciale. *Leur valeur restera, dans la généralité des cas, très inférieure à la valeur du fonds loué*, si bien que le droit

du fermier sortant ne peut être mis en parallèle avec le droit du propriétaire foncier, ni le tenir en échec dans l'un de ses attributs essentiels.

Ainsi, à notre avis, le principe même de la propriété culturale doit être repoussé ; l'assimilation de ce droit à la propriété commerciale n'est pas fondée.

III. — *En fait, la Réforme serait préjudiciable*

D'ailleurs, en fait, cette assimilation n'est guère souhaitable. Comme le dit M. Joseph Hitier : « les abus qui se sont révélés dès la mise en application des têtes sur la propriété commerciale sont de nature à commander une extrême réserve quant à l'extension d'une notion juridique identique ou tout au moins très voisine, à introduire dans les relations entre propriétaires et fermiers. Il n'est pas souhaitable que les chantages auxquels donne lieu l'exploitation de la notion nouvelle dans le domaine commercial s'organise dans le domaine rural ; la paix des champs n'y gagnerait rien » (1).

En fait, nous allons le prouver, cette institution entraînerait aussi bien pour les fermiers que pour les propriétaires et pour la collectivité toute entière, les plus graves inconvénients.

a) Inconvénients pour les fermiers.

Comme l'a dit M. le Marquis de Vogué dans le discours qu'il prononçait à l'Assemblée Générale de

(1) M. Joseph Hitier. Journal d'Agriculture Pratique.

l'Union des Agriculteurs de France, de 1928 : « C'est peut-être quoi qu'il en semble au premier abord, l'intérêt collectif des fermiers qui serait le plus gravement atteint : car cette réforme aurait pour effet de créer une catégorie de privilégiés sur place — beati possidentes — qui rendrait impossible l'accès des jeunes énergies aux exploitations agricoles et ouvrirait la porte, comme il arrive pour la propriété commerciale à de misérables spéculations. »

Il est vraisemblable en outre que de nombreux propriétaires, justement inquiétés par l'obligation impérieuse où ils se trouveraient de conserver malgré eux un fermier avec qui ils sont en désaccord, préféreront reprendre leurs terres et assurer personnellement leur culture. Aussi, bien loin de favoriser le retour à la terre en encourageant les jeunes fermiers la loi au contraire aboutirait à ce résultat : elle leur interdirait l'accès des bonnes terres.

En outre, envisagées à ce même point de vue, les propositions Chabrun et Donon contiennent un texte gros de conséquences. L'article 13 de la proposition Chabrun, l'article 12 de la proposition Donon décident en effet que « la loi n'est pas applicable aux agriculteurs de nationalité étrangère originaires de pays où n'existe pas au profit des Français une législation analogue protectrice des droits culturels. »

Ainsi, a contrario, si la loi instituant la propriété culturelle venait à exister en Italie ou dans quelque autre pays et serait déclarée applicable aux Français, on verrait du même coup et de plein droit

les nombreux ressortissants de ces Etats installés en France revendiquer à leur profit le droit au renouvellement au bail.

Comme l'écrit fort justement M. Normier :
« sans prendre parti dans la question très discutée de savoir s'il est désirable ou non qu'une partie du sol national soit cultivée par des étrangers, ne serait-on pas en droit tout au moins de s'étonner si la situation de ces derniers, généralement considérée comme provisoire, se trouvait brusquement consolidée.

« On ne comprendrait d'ailleurs pas que ces étrangers qui, pour la plupart, ont pris la place de trop nombreux agriculteurs français tombés à la guerre, empêchassent les fils de ceux-ci, devenus des hommes, de recouvrer les exploitations momentanément et forcément abandonnées. »

A cet inconvénient grave pour les fermiers que constitue la création d'un privilège au profit des exploitants en place, s'en ajoute un autre : la loi entraînerait une aggravation constante des conditions de fermage. Le fermier en place sait en effet quel prix de fermage il peut payer car, il connaît exactement les possibilités et le rendement de la terre qu'il occupe. Mais, un jeune ménage qui voudra à tout prix trouver une ferme pour s'y établir n'hésitera pas à offrir un prix plus élevé afin de pouvoir le supplanter. Evidemment, le propriétaire sera ici le seul à profiter de la loi. Le fermier paiera un fermage supérieur au rendement réel de la terre. Comme l'écrivait A. Poudenx dans « l'Etat Moderne »,

de Juin 1928 : « Proposer la propriété culturale, c'est réclamer le vote d'une mesure antidémocratique. »

En tout état de cause, les avantages à retirer par les fermiers de la création de droits culturaux ne sont pas aussi certains qu'ils pourraient le paraître a priori.

b) Inconvénients pour les propriétaires.

Quant aux inconvénients qui résulteraient pour les propriétaires de l'innovation projetée, ils sont évidents.

Le propriétaire verrait en premier lieu, nous l'avons vu plus haut, porter une grave atteinte à son droit. Sans parler de la multiplicité des procès auxquels donnerait lieu inévitablement l'application de la loi, est-il besoin en effet d'insister sur la quasi impossibilité dans laquelle se trouverait presque toujours le propriétaire de faire la preuve « de motifs graves et légitimes à l'encontre du fermier sortant » : sur l'obligation qui lui serait imposée sous peine de dommages-intérêts de conserver un fermier avec lequel il ne vivrait peut-être pas en bonne intelligence, obligation qui se révélerait particulièrement pénible dans les pays de petite culture où fermiers et propriétaires habitent souvent le même village sinon des bâtiments desservis par une cour commune.

c) Inconvénients pour la collectivité.

D'ailleurs la collectivité elle-même en retirerait-elle de gros avantages ? Nous ne le croyons pas. On

a dit, en effet, que la loi sur la propriété culturale assurerait la continuité des bonnes méthodes de culture. Nous croyons que dans la plupart des cas, les conséquences du droit au bail seraient toutes différentes. Quel est en effet le fermier que, à prix égal, le propriétaire a intérêt à conserver : c'est le bon fermier, celui qu'il connaît, celui qui emploie de bonnes méthodes de culture. Quel est le fermier que, dans la plupart des cas, la loi protégerait : c'est le mauvais fermier que le propriétaire veut évincer précisément à cause des mauvaises méthodes de culture qu'il emploie. La propriété culturale aurait donc, à notre avis, le résultat opposé à celui que l'on recherche ; elle entraînerait bien souvent la continuité des mauvaises ou tout au moins des médiocres méthodes de culture : résultat désastreux pour la collectivité tout entière.

V. — *La réforme est inutile*

L'innovation que l'on veut introduire aurait donc d'une manière générale de très graves inconvénients, tant pour les fermiers que pour les propriétaires et pour le pays lui-même. D'ailleurs cette réforme nous paraît inutile.

Comme le disait M. de Gouttepagnon dans le rapport que nous avons déjà cité : « il semblerait vraiment que fermiers, métayers et propriétaires fussent en lutte perpétuelle les uns avec les autres, cherchant tellement à faire prédominer leur seul in-

térêt que le législateur ne pût faire autrement que d'intervenir pour faire régner partout la paix.

« Les intérêts des propriétaires ne sont pas, en général, opposés à ceux de leurs fermiers et de leurs métayers.

« Pour la durée de ce contrat, les deux parties ont intérêt, en principe, à la vouloir longue, et quoique la prudence exige qu'avec de nouveaux venus et en raison de la variation des prix il ne puisse toujours en être ainsi, cette durée se prolonge en fait toutes les fois que les conventions contentent les deux parties. Le propriétaire satisfait de voir sa terre en de bonnes mains et d'être assuré de toucher régulièrement ses fermages, n'est nullement tenté de voir modifier cet état de choses.

« Nous savons que dans les pays de grande culture dans lesquels le propriétaire du sol est presque un inconnu sur la terre dont il touche les revenus, il peut arriver qu'il ne s'intéresse qu'à ses revenus et qu'il ne voie que l'augmentation immédiate de ceux-ci par une offre plus avantageuse en fin de bail.

« Pour garantir les fermiers dans ce cas-là contre des changements, l'application du principe de l'indemnité de plus-value semble être une garantie suffisante sans s'engager hors du droit commun, par la création de la propriété culturale.

« Dans la plus grande partie de la France, où la propriété est plus divisée, où les fermes sont par conséquent de peu d'étendue et permettent l'exploitation familiale, le propriétaire, surtout dans les ré-

gions à métayage, est en rapports constants avec les uns et les autres, soit qu'il dirige ses métayers, soit qu'il conseille ses fermiers.

« Il en résulte une parfaite bonne entente générale que viendrait rompre sans bénéfice pour personne ni pour le pays la loi sur la propriété culturale ». Et M. de Gouttepagnon ajoutait dans ce Rapport que « attacher le cultivateur à sa terre, c'est ce que cherche tout propriétaire soucieux de ses intérêts, car il ignore, lorsque les circonstances exigent qu'il se sépare d'un fermier, s'il y trouvera avantage » (1).

Tel est aussi l'avis de M. Cautru : « Nous estimons, dit-il, que l'innovation de notre collègue Chabrun dresserait inutilement les uns contre les autres propriétaires et fermiers. Dans beaucoup de régions, le fermier cède son droit au bail et le propriétaire le renouvelle sans difficulté. N'est-ce pas l'intérêt du propriétaire de conserver sur la ferme le bon cultivateur qui lui donne tous ses soins et qui connaît la nature du sol, les engrais qui lui conviennent et qui en tire le meilleur parti ? »

Inutile, l'institution de la propriété culturale l'est pour la majorité des fermiers : les bons fermiers. D'ailleurs serait-elle créée que, à notre avis, elle ne protégerait pas les métayers et les fermiers de tout changement ; dans les pays où fermes et métairies sont convoitées, les concurrents ne seraient pas arrêtés par la loi : les offres nombreuses vien-

(1) Revue des Agriculteurs de France. Juillet 1928.

draient plutôt aggraver les conditions des baux à ferme ou à moitié fruits.

En fait, on peut constater que dans la plupart des régions de France, on trouve de nombreuses familles de fermiers ou de métayers qui se succèdent de génération en génération sur la même terre. M. de Gouttepagnon rapporte « qu'en Vendée, lorsqu'au lendemain de la guerre un ministre de l'agriculture avait commencé de décorer du mérite agricole les fermiers et métayers pouvant prouver que leur famille occupait la même terre depuis plus d'un siècle, il s'en trouva tellement dans ces conditions, qu'on jugea prudent d'interrompre cette distribution de rubans qui laissait du reste ces braves gens très indifférents... »

Ainsi, nous croyons que l'institution de la propriété culturale serait, en fait, inutile.

CONCLUSION

Il est permis de penser que les auteurs des propositions tendant à instituer la propriété culturale ont été victimes d'un certain mirage qui les a empêchés de voir la question sous son jour véritable. Préoccupés avant tout de parer à l'insuffisance du Droit actuel devant les nouvelles méthodes de culture, ils n'ont pas hésité à faire litière de principes fondamentaux qui certes doivent évoluer, mais ne doivent pas être détruits et auxquels on ne doit porter atteinte que pour des raisons de la plus haute gravité. Les conséquences pratiques de l'innovation projetée ne seraient pas assez heureuses pour justifier des modifications si sérieuses dans notre législation. Elles seraient au contraire pour le pays, pour les propriétaires, pour les fermiers, les plus désastreuses. Dans la plupart des cas, la réforme serait inopérante ou inutile.

Cependant, avons-nous dit, le Droit actuel est insuffisant. Comment dès lors remédier à cet état de choses ? Nous croyons que l'attribution au fermier sortant d'une indemnité de plus-value constituée à elle seule toute la solution du problème. Dans la plupart des cas, le propriétaire reculera, avant d'expulser un fermier, devant l'éventualité d'avoir

à lui payer de grosses indemnités pour plus-value, surtout s'il n'a pas pour justifier sa décision des motifs sérieux et graves. Cette réforme de l'indemnité de plus-value, il faut la voter sans retard. Elle intéresse non seulement les fermiers, mais l'économie nationale tout entière, car elle stimulerait singulièrement la production agricole. Peut-être pourrait-on aussi assurer à tous les baux à ferme une durée minima, comme cela a été réalisé en Belgique. Cela aurait certainement pour effet de garantir une plus grande continuité dans l'emploi des méthodes de culture ; il en résulterait en outre, pour le droit de propriété, une atteinte beaucoup moins forte que celle que lui porterait la propriété culturale.

Notre conclusion tiendra en ces quelques mots :
Pour l'indemnité de plus-value, contre la propriété culturale.

APPENDICE I

TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI PRÉSENTÉE
PAR M. CHABRUN

N° 3663

Annexe au procès-verbal de la 2^e séance
du 7 Décembre 1926

PROPOSITION DE LOI

Tendant à l'établissement de droits culturaux au profit des locataires d'exploitations agricoles, présentée par M. CHABRUN.

TITRE PREMIER

Attribution aux fermiers et colons partiaires sortants d'une indemnité pour plus-value apportée au fonds loué.

Article premier. — Le propriétaire ou, à son défaut, le fermier entrant, devra tenir compte au fermier sortant de la plus-value conférée au fonds loué pour améliorations apportées au cours du bail.

Ces améliorations sont d'ordre immobilier ou d'ordre cultural.

Article 2. — Les améliorations d'ordre immobilier (constructions, ou agrandissements de bâtiments, drainages, création de silos, de routes, de ponts, de canaux, de clôtures permanentes, de plantations, etc...) ne donneront ouverture à indemnité au bénéfice du fermier sortant que si elles ont été autorisées par le propriétaire.

Si les conditions d'évaluation de ces indemnités n'ont pas été préalablement stipulées entre propriétaire et fermier, et si, au moment du règlement, il y a désaccord au sujet de la dite indemnité, celle-ci sera fixée à dire d'experts désignés par les parties ou par simple ordonnance du Président du Tribunal Civil rendue sur requête.

Article 3. — Les améliorations d'ordre cultural (enrichissement du sol, amendements et travaux tels que défrichements, défoncements, drainages superficiels, irrigations, épierrements) ne pourront donner ouverture à indemnité que si un état des lieux a été établi lors de l'entrée en jouissance du fermier sortant.

Sur justification qu'il aura à fournir, ou sur expertise conformément à l'usage, il sera démontré si une plus-value a été apportée au fonds loué.

Dans ce cas, et s'il y avait désaccord sur le montant de l'indemnité, celle-ci sera fixée à dire d'experts désignés par les parties ou par simple ordon-

nance du Président du Tribunal Civil rendue sur requête.

Article 4. — Par réciprocité, s'il était démontré que le fonds loué a subi une moins-value, le propriétaire pourrait exiger, dans les mêmes formes, une indemnité du fermier sortant.

Article 5. — En ce qui concerne les colons partiaires, les modalités d'établissement et d'évaluation de l'indemnité pour plus-value seront les mêmes que pour les fermiers. Toutefois le propriétaire ne sera comptable vis-à-vis du colon partiaire que de la partie de l'indemnité correspondant à la part lui revenant dans le partage des fruits.

Article 6. — Pour les baux en cours au jour de la promulgation de la présente loi, l'autorisation n'ayant pu être donnée en ce qui concerne les améliorations d'ordre immobilier et l'état des lieux n'ayant pu être dressé en ce qui concerne les améliorations d'ordre cultural, les parties feront, dans les trois mois de ladite promulgation, un état des améliorations contestables, tant dans l'ordre immobilier que dans l'ordre cultural, afin qu'il puisse en être tenu compte en fin de bail au même titre que des améliorations qui pourront être apportées au fonds loué entre la promulgation de la présente loi et l'expiration du bail en cours et qui seront établies pour cette période suivant conditions prévues aux articles 2 et 3.

TITRE II

Droit de priorité accordé aux locataires sortants en matière de renouvellement des baux

Article 7. — Le renouvellement des baux d'exploitations agricoles louées à ferme et à colonnat partiaire est soumis aux règles ci-après.

Article 8. — Le locataire susceptible d'invoquer le bénéfice du Titre I, et qui voudra obtenir le renouvellement de son bail, devra, trois ans avant son expiration, notifier une demande de renouvellement au propriétaire par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Faute d'accord entre les parties, dans les trois mois de cette notification, le bailleur et le locataire comparaitront, à la requête de la partie la plus diligente, devant le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, lequel aura pour mission de concilier les parties en vue du renouvellement sollicité et de faire consigner, le cas échéant, leurs prétentions respectives et notamment les motifs de refus opposés par le bailleur.

Si l'une des parties ne comparait pas, le juge devra ordonner sa réassignation avant de prononcer défaut.

Le locataire défaillant sera déchu du bénéfice de la présente loi.

Le propriétaire défaillant sera présumé consentir au renouvellement du bail.

La durée et le loyer seront réglés dans les conditions prévues à l'article suivant.

La partie défaillante aura le droit de faire opposition dans le délai de quinzaine de la signification de l'ordonnance rendue contre elle.

Article 9. — Lorsqu'il résultera du procès-verbal dressé par le juge que le bailleur consent en principe au renouvellement et si le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, chacune des parties désignera un arbitre.

Faute par l'une des parties d'avoir procédé à cette désignation dans les quinze jours qui suivront l'audience de conciliation ou l'expiration des délais d'opposition, il y sera pourvu d'office par le Président.

Pour la fixation du prix, les arbitres devront tenir compte de toutes les considérations de fait et notamment de la situation économique.

Si le propriétaire justifie d'une offre faite par un tiers, les arbitres vérifieront la sincérité et la réalité de cette offre, que le propriétaire pourra accepter si le locataire ne peut faire une offre égale. Le prix du loyer sera alors fixé au montant de l'offre sincère et réelle.

Les arbitres devront, en outre, examiner si cette offre est hors de proportion avec la valeur du loyer sur lequel le propriétaire pouvait raisonnablement compter. Dans ce cas, le fermier qui renoncera au renouvellement du bail en raison du prix excessif du loyer imposé par l'offre pourra réclamer une indem-

nité dans les termes des articles du Titre I. En ce qui concerne le colon partiaire, il pourra réclamer une indemnité d'éviction dans les termes de l'article ci-après.

Sauf accord entre les parties, la durée du nouveau bail imposé par les arbitres sera égale à celle du bail venant à expiration.

Les autres conditions proposées par le propriétaire dans un intérêt légitime, seront homologuées par les arbitres sauf à en tenir compte dans la détermination du prix.

En cas de désaccord entre les arbitres, l'affaire reviendra à la requête de la partie la plus diligente, devant le Président du Tribunal, pour être statué souverainement par lui après avoir conféré avec les arbitres et entendu les parties lesquelles pourront se faire représenter ou assister par un avoué ou par un avocat régulièrement inscrit, dispensé de procuration.

Dans les quinze jours qui suivront la sentence, les parties dresseront le nouveau bail dans les conditions convenues et arbitrées, si mieux n'aime le locataire renoncer à sa demande de renouvellement à charge par lui de supporter tous les frais.

Article 10. — Si le bailleur refuse de renouveler le bail, ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées par les articles précédents, et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, celui-ci aura droit à une indemnité en rapport avec le pré-

judice causé par défaut de renouvellement nonobstant toutes indemnités pouvant être dues pour plus-value.

L'assignation devra être signifiée dans la quinzaine du procès-verbal de non conciliation ou de refus constaté par le propriétaire de procéder au renouvellement.

Elle sera donnée devant le Tribunal Civil qui statuera comme en matière sommaire.

Le propriétaire qui aura succombé pourra néanmoins, dans la quinzaine de la signification du jugement, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions en cas de désaccord seront fixées conformément aux règles de l'article 9.

Article 11. — Le propriétaire aura le droit de refuser tout renouvellement du bail lorsqu'il reprendra l'exploitation louée soit pour la cultiver personnellement et effectivement, soit pour y établir ses enfants.

Toutefois, l'indemnité prévue à l'article précédent sera dûe dans ce cas.

S'il venait à être établi à la charge du propriétaire qu'il n'a exercé la reprise de l'exploitation qu'à titre provisoire et dans le but de faire fraude au droit du locataire, celui-ci aura droit à des dommages-intérêts.

Article 12. — A titre transitoire, le délai de trois ans fixé à l'article 8 ne sera pas applicable aux lo-

cataires dont la durée du bail à courir sera inférieure à trois ans lors de la promulgation de la présente loi.

Pour le renouvellement de ces baux, la demande devra être formée avant l'expiration du bail au plus tard dans les trois mois suivant la promulgation de la loi.

Article 13. — Les précédentes dispositions s'appliquent aussi bien aux locations verbales qu'aux baux écrits. Elles sont applicables aux locations faites sous quelque forme que ce soit par l'Etat, les départements, les communes, les établissements publics et d'enseignement.

Elles ne sont pas applicables aux agriculteurs de nationalité étrangère originaires de pays où n'existe pas au profit des Français une législation analogue protectrice des droits cultureux.

Article 14. — La présente loi est applicable à l'Algérie et aux colonies où ont été promulgués le Code Civil et le Code Rural et aux départements du Haut-Rhin et de la Moselle.

Cette proposition a été envoyée à la Commission de la Législation Civile et Criminelle, sous réserve de l'avis de la Commission de l'Agriculture.

APPENDICE II

Voici maintenant la proposition de loi présentée au Sénat par M. Marcel Donon.

PROPOSITION DE LOI

Tendant à régler les rapports entre propriétaires et fermiers ou métayers relativement au renouvellement du bail et tendant à fixer les conditions d'attribution d'une indemnité en fin de bail.

Annexe au procès-verbal de la séance

du 1^{er} décembre 1927

N° 613

TITRE PREMIER

Règlement des rapports entre propriétaires et fermiers ou colons partiaires relativement au renouvellement du bail.

Article 1^{er}. — Le renouvellement des baux des exploitations agricoles louées à ferme et à colonnat partiaire est soumis aux règles ci-après :

Article 2. — Le locataire, le concessionnaire ou leurs ayants cause, qui voudront obtenir le renouvellement de leur bail devront dans le délai maximum

de trois ans et minimum de deux ans et six mois, avant l'expiration du bail, notifier une demande de renouvellement au propriétaire par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception. Faute d'accord entre les parties dans les trois mois de cette notification, le bailleur et le locataire comparaitront, à la requête de la partie la plus diligente, devant le président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, lequel aura pour mission de concilier les parties en vue du renouvellement sollicité et de faire consigner, le cas échéant, leurs prétentions respectives et, notamment, les motifs de refus opposés par le bailleur.

Si l'une des parties ne comparait pas, le juge devra ordonner sa réassignation avant de prononcer défaut.

Le locataire défaillant sera déchu du bénéfice de la présente loi.

Le propriétaire défaillant sera présumé consentir au renouvellement du bail.

La durée et le loyer seront réglés dans les conditions prévues à l'article suivant.

La partie défaillante aura droit de faire opposition dans le délai de quinzaine de la signification de l'ordonnance rendue contre elle.

Les parties comparaitront en personne ; toutefois, elles pourront se faire assister ou en cas d'excuse, se faire représenter par un avoué ou un avocat régulièrement inscrit, dispensé de procuration.

Article 3. — Lorsqu'il résultera du procès-verbal dressé par le juge que le bailleur consent, en principe, au renouvellement, et si le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, chacune des parties désignera un arbitre.

Faute par l'une des parties d'avoir procédé à cette désignation, dans les quinze jours qui suivront l'audience de conciliation ou l'expiration des délais d'opposition, il y sera pourvu d'office par le Président, auquel il est fait obligation de choisir les arbitres sur une liste dressée chaque année par la Chambre d'Agriculture et comprenant au moins cinq noms pour chacune des régions naturelles agricoles existant dans le département.

Pour la fixation du prix, les arbitres devront tenir compte de toutes les considérations de fait, et notamment de la situation économique.

Si le propriétaire justifie d'une offre faite par un tiers, les arbitres vérifieront la sincérité et la réalité de cette offre que le propriétaire pourra accepter si le locataire ne peut faire une offre égale. Le prix du fermage sera alors fixé au montant de l'offre reconnue sincère et réelle.

Les arbitres devront, en outre, examiner si cette offre est hors de proportion avec la valeur du fermage sur lequel le propriétaire pouvait raisonnablement compter. Dans ces cas, le fermier qui renoncera au renouvellement du bail en raison du prix excessif du loyer imposé par l'offre pourra réclamer une indemnité d'éviction dans les termes de l'article

4 ci-après. En ce qui concerne le colon partiaire il pourra réclamer une indemnité d'éviction dans les mêmes conditions.

Cette indemnité sera à la charge du nouvel occupant et versée par lui avant son entrée en jouissance, faute de quoi le propriétaire sera tenu au paiement.

Sauf accord entre les parties, la durée du nouveau bail imposé par les arbitres sera égale à celle du bail venant à expiration, sans toutefois dépasser neuf ans.

Les autres conditions proposées par le propriétaire dans un intérêt légitime seront homologuées par les arbitres sauf à en tenir compte dans la détermination du prix.

En cas de désaccord entre les arbitres, l'affaire reviendra à la requête de la partie la plus diligente devant le Président du Tribunal, pour être statué souverainement par lui après avoir conféré avec les arbitres et entendu les parties, lesquelles pourront se faire représenter ou assister par un avoué ou par un avocat régulièrement inscrit, dispensé de procuration. En cas de difficulté particulière, le Président pourra ordonner une expertise.

L'ordonnance devra être motivée. Appel pourra en être relevé dans les quinze jours de la signification. Cet appel sera porté directement en audience spéciale.

Dans les quinze jours qui suivront la sentence, les parties dresseront le nouveau bail dans les conditions convenues et arbitrées, si mieux n'aime le fer-

mier ou le colon partiaire renoncer à sa demande de renouvellement à charge par lui de supporter tous les frais.

Article 4. — Si le bailleur refuse de renouveler le bail, ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées par les articles précédents, et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du fermier sortant, celui-ci aura droit à une indemnité en rapport avec le préjudice causé par défaut de renouvellement, nonobstant toutes indemnités pouvant être dues pour plus-value.

L'assignation devra être signifiée dans la quinzaine du procès-verbal de non conciliation ou de refus constaté par le propriétaire de procéder au renouvellement.

Elle sera donnée devant le Tribunal Civil dont le jugement pourra être frappé d'appel dans les quinze jours de la signification. Cet appel sera porté directement en audience spéciale.

Le propriétaire qui aura succombé pourra néanmoins dans la quinzaine de la signification du jugement se soustraire au paiement de l'indemnité à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail, dont les conditions, en cas de désaccord, seront fixées conformément aux règles de l'article 3.

Article 5. — Le propriétaire aura le droit de refuser tout renouvellement du bail lorsqu'il repren-

dra l'exploitation louée, soit pour la cultiver personnellement et effectivement, soit pour y établir ses enfants. Toutefois, l'indemnité pour plus-value sera due dans ce cas.

S'il venait à être établi à la charge du propriétaire qu'il n'a exercé la reprise de l'exploitation qu'à titre provisoire et dans le but de faire fraude au droit du locataire, celui-ci aura droit à l'indemnité d'éviction et à des dommages-intérêts.

TITRE II

Attribution aux fermiers et colons partiaires sortants d'une indemnité pour plus-value apportée au fonds loué

Article 6. — Le propriétaire devra, dans les conditions qui vont être ci-après précisées, tenir compte au fermier ou au métayer sortant de la plus-value conférée au fonds loué pour améliorations apportées au cours du bail.

Article 7. — Pour le règlement de cette indemnité, il sera fait application de l'article 555 du Code Civil ainsi complété :

« Article 555 du Code Civil :

« Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir ou d'obliger ce tiers à les enlever.

« Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est

« aux frais de celui qui les a faites, sans aucune
« indemnité pour lui il peut même être condamné
« à des dommages-intérêts, s'il y a lieu, pour le pré-
« judice que peut avoir éprouvé le propriétaire du
« fonds.

« Si le propriétaire préfère conserver ces plan-
« tations et constructions, il doit le remboursement
« de la valeur des matériaux et du prix de la main-
« d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande
« augmentation de valeur que le fonds a pu rece-
« voir. Néanmoins, si les plantations, constructions
« ou ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui
« n'aurait pas été condamné à la restitution des
« fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne
« pourra demander la suppression des dits ouvrages,
« plantations et constructions, mais il aura le choix
« ou de rembourser la valeur des matériaux et du
« prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une
« somme égale à celle dont le fonds a augmenté de
« valeur. »

Complément à l'article 555 du Code Civil :

Le fermier ou le colon partiaire qui auront ef-
fectué sur l'exploitation rurale des améliorations fon-
cières d'un caractère durable, d'ordre immobilier,
telles que constructions, agrandissements de bâti-
ments, installation d'un réseau de distribution d'élec-
tricité, de silos, de hangars, ouverture ou aména-
gement de chemins ruraux, de puits ou de résér-
voirs, établissement de clôtures permanentes, plan-
tation de houblonnières, de vergers ou d'arbrisseaux

à fruits, défrichements de terres incultes, drainages modernes, seront considérés comme des tiers de bonne foi visés au paragraphe précédent du présent article.

Mais le propriétaire ne sera tenu au remboursement des sommes dont il s'agit que si le fermier ou le colon partiaire préalablement à l'exécution des dites améliorations, a sollicité et obtenu son autorisation écrite.

Article 8. — Les améliorations d'ordre cultural telles que appropriation et enrichissement du sol par l'apport d'amendements et d'engrais, défoncements, épierrements, création de prairies naturelles, pour lesquels l'autorisation préalable du propriétaire n'a pas été sollicitée ne pourront donner ouverture à indemnité que si un état des lieux a été établi par des experts compétents lors de l'entrée en jouissance du fermier sortant.

Celui-ci devra fournir toutes justifications utiles à l'établissement de l'indemnité qui sera fixée, suivant la procédure indiquée à l'article 3 de la présente loi et sur rapports d'experts désignés par les parties ou par simple ordonnance du Président du Tribunal et choisis sur une liste établie chaque année par la Chambre d'Agriculture.

Article 9. — La dite indemnité ne sera pas exigible par le fermier sortant en un seul versement, mais sera répartie en plusieurs versements annuels. Le nombre de ces versements sera déterminé dans

les mêmes conditions que le montant de l'indemnité elle-même, sans que lesdites sommes soient productrices d'intérêt. Toutes les fois que le bail consenti au nouveau fermier l'aura été à des conditions plus onéreuses que l'ancien, le fermier sortant pourra exiger que le propriétaire lui délègue la différence entre le nouveau fermage et l'ancien jusqu'à concurrence de l'indemnité fixée.

Article 10. — Pour les baux en cours au jour de la promulgation de la présente loi, l'autorisation n'ayant pu être donnée en ce qui concerne les améliorations d'ordre immobilier et l'état des lieux n'ayant pu être dressé en ce qui concerne les améliorations d'ordre cultural, les parties feront, dans les trois mois de la dite promulgation, un état des améliorations constatables tant dans l'ordre immobilier que dans l'ordre cultural, afin qu'il puisse en être tenu compte en fin de bail au même titre que des améliorations qui pourront être apportées au fonds loué entre la promulgation de la présente loi et l'expiration du bail en cours et qui seront établies pour cette période suivant les conditions prévues aux articles 7 et 8.

Article 11. — A titre transitoire le délai fixé à l'article 2 ne concernera pas les locataires dont la durée du bail à courir sera inférieure à trois ans lors de la promulgation de la présente loi.

Pour le renouvellement de ces baux, la demande devra être formée au plus tard, dans les trois mois suivant la promulgation de la loi.

Article 12. — Les précédentes dispositions s'appliquent aussi bien aux locations verbales qu'aux baux écrits.

Elles sont applicables aux locations faites sous quelque forme que ce soit par l'Etat, les départements, les communes, les établissements publics et d'enseignement.

Elles ne sont pas applicables aux agriculteurs de nationalité étrangère, originaires de pays où n'existe pas au profit des Français une législation analogue protectrice des droits culturaux.

Article 13. — La présente loi est applicable à l'Algérie, aux colonies et aux pays de protectorat où ont été promulgués le Code Civil et le Code rural et aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

Cette proposition a été renvoyée à la Commission de Législation Civile et Criminelle.

Vu : *Le Doyen de la Faculté,*
H. BERTHÉLEMY.

Vu : *le Président de Thèse,*
AUG. DESCHAMPS.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
S. CHARLÉTY.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GÉNÉRAUX

- CAPITANT. — Cours Elémentaire de Droit Civil Français, Tome I, 5^e édition, 1928.
- DALLOZ. — Répertoire de Législation, de Doctrine et de Jurisprudence.
- ESMEIN. — Cours Elémentaire d'Histoire du Droit Français, 15^e éd., 1925.
- GIRARD. — Manuel de Droit Romain, VII^e édition, 1911.
- J. LAFERRIÈRE. — Essai sur l'Histoire du Droit Français. Paris, 1885.
- PLANIOL. — Droit Civil, 7^e Edition.
- POTHIER. — Des Fiefs.
- VIOLLET. — Histoire du Droit Civil Français, 3^e Edition, 1905.
-

OUVRAGES SPÉCIAUX

- AULANIER. — Traité du Domaine Congéable, St-Brieuc, 1874.
- CAPITANT. — Les Transformations du Droit Civil Français depuis 50 ans. Paris 1922.
- CHENON. — Les démembrements de la propriété foncière en France, avant et après la Révolution. Paris, 1881.
- DUGUIT. — Les transformations générales du Droit privé depuis le Code Napoléon, Paris 1912.
- FUSTEL DE COULANGES. — La Cité antique, Edition 1912, Paris.
- Ch. GIRAUD. — Recherches sur le droit de propriété chez les Romains sous la République et sous l'Empire. Aix, 1838.
- GRANDT. — Le contrat de complant, Paris, 1917.
- P. GUIRAUD. — La propriété primitive à Rome (Extr. Revue des Etudes Anciennes. T. VI, N^o 3, 1^{er} Septembre 1904).

- HEVIN. — Consultations et Observations sur la coutume de Bretagne. Rennes, 1734.
- J. et H. HITIER. — Les problèmes actuels de l'agriculture, 1923.
- DE LAGREZE. — Histoire du Droit dans les Pyrénées.
- DE LAVELEYE. — La propriété et ses formes primitives, 4^e Edition, 1891.
— Essai sur l'Economie Rurale de la Belgique, 1875.
- LEBRETON. — L'indemnité de plus-value au fermier sortant.
- J. LEFORT. — Histoire du Droit de Marché, Paris, 1877.
- LETOURNEAU. — L'évolution de la propriété, 1889.
- F. LOT. — La fin du monde antique et le début du Moyen-Age (Bibliothèque de synthèse historique. L'évolution de l'Humanité). 1927.
- MAINE (Henry-Summer). — L'ancien Droit considéré dans ses rapports avec l'histoire de la Société primitive et avec les idées modernes, 1874. Traduction Courcelle-Seneuil.
- THÉZARD. — La propriété individuelle, étude de philosophie historique du Droit. (Extrait Rev. Crit. de Législation, 1872).
- DE TOCQUEVILLE. — L'ancien Régime et la Révolution. Paris, 1860.
-

REVUES, PÉRIODIQUES, RAPPORTS, etc.

- V. BONGRAIN. — L'Action Française Agricole.
- J. BONNECASE. — La Cité moderne et les transformations du Droit.
- P. CASANOVA. — Bulletin des Associations Agricoles (C.N.A.A.) 7-11-28.
- L. CHAMPONNOIS. — Bulletin de l'Union des Syndicats Agricoles de Normandie, 12-1-28.
- Rapport CAUTRU, N° 5396.
- DONON. — Proposition N° 613.
- CHABRUN. — Proposition N° 3663.
- DONON. — Revue de Zootechnie, Janvier 1928.

FUSTEL DE COULANGES. — Revue des Deux-Mondes, 1887.

GOUTTEPAGNON. — Revue des Agriculteurs de France, Juillet 1928.

J. GRINDORGE. — L'Ouest-Eclair, 18 sept. 1927.

J. HITIER. — Journal d'Agriculture Pratique, Numéro des 24 et 31 Décembre 1927.

— Revue des Agriculteurs de France. Numéros de Juillet et Août 1929.

E. HERRIOT. — Revue des Vivants.

A. POUDENX. — L'Etat Moderne, Juin 1928.

RIGAUD. — Le conflit de deux propriétés. Annales de Droit Commercial, Avril, Juin 1921.

J. UHRY. — Le Peuple, 14-11-27.

DE VOGUE. — Revue des Agriculteurs de France, Décembre 1927-Juillet 1928.

A. BECKERICH. — L'Action Agricole, 15-1-25, 5-9-27, 17-10-27.

H. REBIFFÉ. — La défense Agricole de la Beauce et du Perche, 17-3-28, 11-2-28.

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	7
------------------------	---

PREMIERE PARTIE

Evolution de la notion de propriété individuelle

CHAPITRE PREMIER. — La propriété primitive	11
CHAPITRE II. — Evolution à Rome	17
I. — Les origines	17
II. — Les XII Tables	22
III. — Evolution après les XII Tables	24
CHAPITRE III. — La propriété au Moyen-Age	33
Section I. — Causes historiques de la multiplication des démembrements de la propriété avant 1789..	35
Section II. — Le domaine direct	38
Section III. — La rente foncière	44
Section IV. — Quelques démembrements spéciaux..	45
CHAPITRE IV. — La propriété sous la Révolution	57
Section I. — Commencement des réformes de la Constituante	60
Section II. — Suite des réformes. Les différentes As- semblées Révolutionnaires	65
CHAPITRE V. — La propriété du Code Civil et l'Evolution depuis 1804	69

DEUXIEME PARTIE

CHAPITRE PREMIER. — Propriété culturale et indemnité de plus-value. Définitions. Analogies. Différences	83
--	----

CHAPITRE II. — La propriété culturale en France.....	97
I. — Le travail parlementaire. Le projet Turmel Le Rouzie. La proposition Chabrun. La proposition Donon	97
II. — La discussion dans les associations agricoles	104
CHAPITRE III. — Le mouvement en faveur du droit de propriété restreint en Belgique	113
Historique	113
La loi du 7 Mars 1929 et celle du 9 Juin 1929.....	115
CHAPITRE IV. — Que faut-il penser de cette réforme ?..	125
I. — Le principe	125
II. — L'assimilation des fermiers ou métayers aux commerçants	129
III. — En fait, la réforme serait préjudiciable a) aux fermiers, b) aux propriétaires, c) au pays tout en- tier	135
IV. — En fait, la réforme est inutile	139
CONCLUSION	143
APPENDICE I	145
APPENDICE II	153
BIBLIOGRAPHIE	163

